

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 - Ekonomika a management
Studijní obor: Podniková ekonomika

Regenerace brownfields v Libereckém kraji

Regeneration of brownfields in the Liberec Region

DP-PE-KPE-200625

Hana Sklepníková

Vedoucí práce: Ing. Miroslav Žižka, Ph.D., Katedra podnikové ekonomiky

Konzultant : Mgr. Edita Dostálová, Krajský úřad Libereckého kraje

Počet stran: 92
Datum odevzdání 10. 5. 2006

Počet příloh: 7

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 - školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

Datum:

Podpis:

Resume

Restrukturalizace ekonomiky státu po pádu totalitního režimu měla za následek, že většina státních průmyslových podniků byla privatizována a některé z nich s postupem času ukončily svou činnost. Stáváme se svědky úpadku a chátrání rozlehlých průmyslových zón a vzniku brownfields. Současně s rostoucí tržní ekonomikou dochází k výstavbě nákupních center a satelitních příměstských zón. Tento fenomén stavby na zelené louce, greenfields přináší velký problém zabírání nového území. Pojem brownfields a greenfields je spojen s udržitelným rozvojem, který je postaven na myšlence vyváženého sociálního, ekonomického a environmentálního rozvoje. Proto v souladu s touto myšlenkou je vhodné hledat nová využití brownfields a greenfields ponechat svému původnímu účelu.

Resume

The restructuring of the national economy after the Velvet Revolution resulted in most of the former state owned industrial companies being sold off into private ownership. Unfortunately many of these private companies went into bankruptcy and today we are seeing the legacy of dead businesses, ruined buildings and derelict sites. However, there is at the same time an upsurge in the national economy; out of town shopping centers are springing up along with housing developments spreading on the fringes of our towns and cities.

This phenomenon of building on land that was rural in nature – Greenfield sites – instead of using up the derelict sites – brownfield sites – is due to developers taking the easier and cheaper route to make their profit.

If we are to maintain a better balance and control over our inheritance of rural landscapes, then new ways of dealing with commercial requirements of shops, houses and roads will be necessary to contain the present urban sprawl.

The introduction of green spaces in line with other European standards should be adopted and delineated on maps. In order to attract developers into dilapidated areas, planning law should be reviewed and possibly relaxed in order for the extra costs in developing brownfield sites to be swallowed up, making the development financially viable and this would result in far more efficient use of land and therefore being environmentally and socially more acceptable.

Klíčová slova

Brownfields, deprimující zóna, revitalizace, případová studie, externalita, textilní továrna, chráněná dílna.

Key words

Brownfields sites, depressive area, revitalization, case study, externality, textile factory, protected workroom.

Obsah

1.	Úvod	12
2.	Veřejná politika k brownfields	14
2.1	Co to jsou brownfields	15
2.1.1	Průmyslové brownfields	18
2.1.2	Neprůmyslové brownfields	21
2.1.3	CzechInvest	26
3.	Analýza externalit a ztracených příležitostí spojených s existencí brownfields	27
4.	Analýza tuzemských a zahraničních zkušeností s revitalizací brownfields	29
4.1	Několik hledisek pro výběr zahraničních zkušeností	29
4.2	Dva základní přístupy k regeneraci brownfields	30
4.3	Velká Británie	31
4.4	Francie	32
5.	Záměr projektu	34
5.1	Historie firmy Hybler, s.r.o. – vlastník objektu	35
5.2	Současný stav objektu	36
5.3	Charakteristika Benešova u Semil	37
5.4	Charakteristika Semil	40
6.	Technické řešení projektu	43
6.1	První patro	43
6.1.1	Skate park	43
6.1.2	Chráněné dílny	46
6.2	Druhé patro	48
6.2.1	Golf	48
6.2.2	Bowling	51
6.2.3	Kuželky	53
6.3	Třetí patro	54
6.3.1	Restaurace	54
7.	Náklady na investici	60
7.1	Rekonstrukce objektu	60

7.2	První patro	61
7.2.1	Skate park	61
7.2.2	Chráněné dílny a keramická dílna	61
7.3	Druhé patro	62
7.3.1	Golf	62
7.3.2	Bowling	62
7.3.3	Kuželna	63
7.4	Třetí patro	65
7.4.1	Restaurace	65
7.5	Celkové náklady na investici	70
8.	Příjmy z provozu a provozní náklady	71
8.1	Příjmy z investice	71
8.2	Odpisy	72
8.3	Náklady	72
8.3.1	Náklady na mzdy	72
8.3.2	Ostatní náklady	73
8.3.3	Úvěr	73
9.	Hodnocení efektivnosti investice	74
9.1	Metody hodnocení efektivnosti investic	75
9.2	Uplatnění metod na navrhovaný investiční záměr	78
9.2.1	Optimistická varianta	78
9.2.2	Neutrální varianta	80
9.2.3	Pesimistická varianta	81
9.2.4	Zhodnocení	83
10.	Závěr	85
	Seznam literatury	89
	Seznam tabulek	90
	Seznam obrázků	91
	Seznam příloh	92

Seznam zkratk a symbolů

°C	stupně Celsia
a. s.	akciová společnost
apod.	a podobně
ARP	Agentura pro regionální podnikání
cm	centimetr
č.	číslo
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
FNM	Fond národního majetku České republiky
ha	hektar
IURS	Institut pro udržitelný rozvoj sídel
JPD	Jednotný programový dokument
Kč	Koruny české
kg	kilogram
km	kilometr
m	metr
max.	maximálně
min.	minimálně
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
např.	například
NUTS	statistická územní jednotka
odst.	odstavec
OKEČ	odvětvová klasifikace ekonomických činností
resp.	respektive
s. p.	státní podnik
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
Sb.	sbírka

SROP	společný regionální operační program
stol.	století
SZP	sociální a zdravotní pojištění
tab.	tabulka
TZP	těžké zdravotní postižení
tzv.	takzvaně
V	volt
viz	odkaz na
W	watt
WC	wather closet
ZPS	zdravotní postižení

Úvod

Opuštěné staré tovární objekty a neobydlené domy potkává každý z nás. Patří k realitě téměř v každém městě. Hyzdí krajinu, prostory kolem nich jsou opuštěné a nadále chátrají. Často jsou umístěné v centru, kde se stávají mrtvým místem. Přitom se staví stále nové průmyslové zóny, velká nákupní centra a satelitní příměstské zóny k bydlení. Tato nová zástavba ukrajuje zeleň na okrajích měst a roztahuje se do krajiny.

Pokud tomu chceme zabránit, měli bychom se zamyslet nad obnovou původních průmyslových center. Často mají výborné umístění a zajímavou industriální architekturu. Výstavba na „zelené louce“ je sice méně nákladná, rychlejší a jednodušší než revitalizace starých továrních hal. Ale pokud se obnova původního komplexu podaří, je to dobrá reklama nejen pro investora, ale i pro město.

Jeden z objektů, který již není dlouhodobě využíván je bývalá textilní továrna v obci Benešov u Semil. Tato továrna je typickým brownfields: dříve byla zdrojem zaměstnání a centrem života obce. Nyní tento areál bezúspěšně chátrá. Ve své diplomové práci se pokusím navrhnout vhodnou náplň činnosti tohoto objektu. Bývalá textilní továrna by měla znovu poskytovat pracovní místa a stát se důstojnou součástí obce.

Je zřejmé, že najít využití pro areál takovéto velikosti a polohy není jednoduché. Vlastník objektu se o to pokouší již sedm let.

V prvních dvou kapitolách práce stručně vysvětlím vztah veřejné politiky k brownfields. Jsou zde uvedeny programy na podporu znovuvyužití deprimujících zón. Je zde také vysvětlení pojmu brownfields a členění dle různých hledisek. Zmíním také hlavní překážky k využití brownfields a zároveň i výhody revitalizace. Uvedu také jednoduchou analýzu externalit a ztracených příležitostí spojených s existencí brownfields.

Ve čtvrté kapitole porovnáím tuzemské a zahraniční zkušenosti s revitalizací brownfields. Z této analýzy se dají vysledovat dva základní přístupy k řešení brownfields.

Závěrečné kapitoly jsou zaměřené už na konkrétní, výše zmíněný areál. Je zde uvedený popis současného stavu objektu a historie vlastníka. Pro lepší představu o místě, kde se továrna nachází, je zde také zařazený stručný popis obce Benešov u Semil a města Semily. Následuje podrobný návrh činností provozovaných v objektu, analýza nákladů na investici, příjmy, které by měla investice přinášet a závěrečné zhodnocení celé navržené investice.

2. Veřejná politika k brownfields

Brownfields jsou na první pohled nevzhledné areály a budovy, kterým se většinou vyhýbáme a nepřipouštíme si, že takové zóny v našich městech vůbec existují. Jestliže však dojde k jejich transformaci, vše se změní a naše negativní pocity z degradovaného místa zmizí. Začínáme si často uvědomovat zajímavost prostor bývalých industriálních budov, či výbornou polohu pozemků. Takto přeměněné pozemky v blízkosti center měst se díky úspěšné realizaci stávají přirozenou a velmi účinnou reklamou pro investora i samotná města. Brownfields jsou území a objekty vzniklé opuštěním a zánikem průmyslové výroby nebo i neprůmyslové objekty, které mají negativní ekonomické účinky a vliv na okolí. Na území České republiky se vyskytuje odhadem 6 000 území brownfields o rozloze 25 000 ha (toto číslo nezahrnuje hnědouhelné povrchové doly).¹ Rozsah problému je alarmující a vyzývá k aktivitě jak obcí, měst a krajů, tak především státu. Stav problematiky v zemích EU je obdobný. I když neexistují srovnávací kritéria, která by posloužila detailnější analýze a nastínila možnosti budoucího řešení. Srovnávací studii provedlo IURS. V České republice i v zahraničí se této problematice věnuje mnoho vládních i nevládních organizací, které se vzájemně informují o dosažených výsledcích.

Restrukturalizace ekonomiky státu po pádu totalitního režimu měla za následek radikální změny v sociálně-ekonomické struktuře ČR. Období masové průmyslové výroby bylo překonáno. Většina státních průmyslových podniků je privatizována a některé z nich s postupem času ukončily svou činnost. Docházelo k zavírání velkých průmyslových závodů, které vytvářely pracovní místa pro desetitisíce obyvatel. Hodně objektů jsou také pozůstatky zemědělské výroby, která zabírá stále menší podíl v našem hospodářství. Stáváme se svědky úpadku a chátrání rozlehlých průmyslových zón a vzniku brownfields. Tyto průmyslové zóny upadají v zapomnění obyčejných lidí a začínají vytvářet problémové části měst. Dříve představovaly zdroj zaměstnání a ekonomické prosperity města, dnes problém většiny evropských původně industriálních měst. Současně s rostoucí

¹ Šmídová M., Podpora brownfields v ČR [online]

Praha, 2005 [cit. 2005-11-07]. Dostupné z:

<<http://www.industryjournal.cz/>>

tržní ekonomikou dochází k výstavbě velkých nákupních center a „moderních“ satelitních příměstských zón, kam se stěhuje část obyvatel z neatraktivních sídlišť. Tento fenomén stavby na zelené louce, greenfields přináší velký problém suburbanizace a nového zabírání území (tzv. Urban Sprawl). Pojem brownfields a greenfields je spojen s udržitelným rozvojem, který je postaven na myšlence vyváženého sociálního, ekonomického a environmentálního rozvoje. Proto v souladu s touto myšlenkou je vhodné hledat nová využití brownfields a greenfields ponechat svému původnímu účelu.

Liberecký kraj nenabízí jen zelené louky s připravenými komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Agentura regionálního rozvoje ve spolupráci s týmem odborníků Technické univerzity v Liberci zpracovala katalog nevyužitých průmyslových areálů. Z více než 300 vytypovaných areálů vybrali do katalogu 60 objektů, na jejichž oživení je možné čerpat i dotace ze státního rozpočtu či evropských fondů. V kraji je několik úspěšných projektů, které ukazují, že i staré průmyslové areály lze dobře využít. Kupříkladu v Chrastavě podniká už deset let Grupo Antolin Bohemia.

2.1 Co to jsou brownfields

- brownfields jsou pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné či podvyužité, často mají ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy
- tyto nemovitosti pak ekonomicky a fyzicky deprimují své okolí
- komplexitou a nákladností řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence
- brownfields vznikají zejména restrukturalizačními tlaky ve společnosti, jejichž řešení trh nezvládne²

² Ministerstvo životního prostředí [online]. [cit. 2006-12-09]. Dostupné z: www.env.cz

Typy brownfields můžeme rozlišit:

podle původu:

opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty, dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice), vojenské budovy, degradované (vybydlené) části měst, zchátralé objekty s památkovou hodnotou (industriální památky 19.stol., barokní hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.)

podle polohy:

1. zastavěné území měst – v centrální části města
2. zastavěné území měst - ve větší vzdálenosti od městských center
3. příměstské zóny
4. okrajové části malých obcí a vesnic
5. mimo urbanizované území

podle možnosti nového využití:

1. pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou)
2. pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)
3. pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány

Problém brownfields se začíná řešit, ale potenciální řešitelé (kraje, města, investoři, developéři, vlastníci pozemků) se potýkají s bariérami zabraňujícími znovuvyužití brownfields.

Hlavní bariéry znovuvyužití brownfields:

- neprůhledné a komplikované vlastnické vztahy u pozemků typu brownfield

- silná konkurence „zelených luk“ (greenfields) – výstavba zde je jednodušší, rychlejší a levnější
- riziko potenciálních vyšších nákladů na odstranění ekologické zátěže (zhruba 10 % brownfields má ekologickou zátěž)
- chybí srovnatelná data (registrace brownfields), jež by napomohla hlubšímu porozumění problematice a pomohla stanovit priority pro stávající a nově uvažované programy
- nedostatek zkušeností s řešením problematiky brownfields
- málo využívaná možnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru
- nedostatek investičních pobídek soukromým investorům

Výhody nového využití brownfields:

- revitalizace celého území, odstranění ekologických i estetických závad v krajině
- ochrana zdraví obyvatel a životního prostředí
- snížení tlaku na využití greenfields, tím je možné předejít "rozlézání" měst do okolní krajiny
- zvýšení příjmů a rozprosdění ekonomiky v území

Pro odstranění bariér je nezbytné:

- identifikovat velikost problému a stanovit priority (vytvoření seznamu brownfields)
- zajistit intenzivní mezioborovou a meziresortní spolupráci
- vytvořit potřebné programy a zajistit potřebné úpravy právního rámce
- zajistit osvětu a vzdělávání v několika oblastech: vzdělávání architektů - tvůrců územně plánovací dokumentace, vzdělávání zástupců obcí jako pořizovatelů územně plánovací dokumentace, vzdělávání na úrovni krajů: tvůrci regionálních strategií, osvěta veřejnosti – tlak na znovuvyužití brownfields a ochranu greenfields (občanské a neziskové organizace)
- upřednostňovat rozvoj na brownfields před zábořem greenfields (rozvojem na „zelené louce“)

Existující nástroje:

- ekologické smlouvy v rámci garance FNM
- programy MŽP (hlavně sanace starých škod)
- programy MPO (útlumové programy těžby)
- dotační programy MMR pro Ostravsko a severní Čechy
- program CzechInvestu na revitalizaci průmyslových ploch nad 10 ha, který se snaží vyrovnat podmínky brownfields těm, jež existují na greenfields: ekologické poškození, jeho vyhodnocení a odstranění, sjednocení pozemků a vyjasnění problematiky vlastnictví, dotace demolicí, obnova infrastruktury, formy nového využití, fiskální pobídky, pobídky na tvorbu nových pracovních míst³

Veřejná politika sleduje veřejný zájem. Proto i zájem Ministerstva pro místní rozvoj je podmíněn existencí negativních externalit, které z brownfields plynou. Jsou to zejména ekologické hrozby, snížená úroveň bydlení či podnikání v blízkosti brownfields, snížená efektivnost infrastruktury.

2.1.1 Průmyslové brownfields

Ministerstvo pro místní rozvoj Odbor regionálního rozvoje zajišťuje úkoly vyplývající z účasti ministerstva v Radě vlády pro trvale udržitelný rozvoj (včetně problematiky brownfields). Ministerstvo pro místní rozvoj se zabývá průmyslovými brownfields v rámci

Regionálního programu podpory rozvoje severozápadních Čech a Moravskoslezského regionu.

Prioritním cílem regionálního programu je podpora rozvoje infrastruktury malého a středního podnikání, snížení nezaměstnanosti a podpora záměrů rozvoje na úseku cestovního ruchu v hospodářsky a strukturálně postižených oblastech severozápadních Čech a severní Moravy.

³ Ministerstvo životního prostředí [online]. [cit. 2006-12-09]. Dostupné z: www.env.cz

Dotační titul č. 1 – Investiční příprava průmyslových ploch a dalších objektů pro podnikání, revitalizace a oživení zastaralých a nevyužívaných průmyslových areálů

Podporovány budou projekty nebo akce zaměřené na:

- zprovoznění dočasně nevyužívaných průmyslových ploch a dalších prostor,
- rekonstrukci dočasně nevyužívaných objektů vhodných pro podnikání,
- výstavbu, rozšíření či rekonstrukci dopravní a technické infrastruktury v území těchto průmyslových ploch a dalších prostor, případně bezprostředně navazujících, ale nutných pro jejich fungování.

Podpora se poskytuje pro takové záměry přípravy a zainvestování průmyslových ploch a dalších prostor, které budou využívány podnikatelskými subjekty v oborech průmyslové, stavební a řemeslné výroby, případně služeb.⁴

Program Reality

Program Reality spadá pod agenturu CzechInvest. Díky programu Reality je od letošního roku možné získat finanční podporu na výstavbu a rozvoj podnikatelských zón, regeneraci nedostatečně využívaných území a výstavbu a rekonstrukci objektů v sektoru zpracovatelského průmyslu a souvisejících služeb.

Specialitou programu je podpora spekulativních nájemních objektů. Kromě úhrady části uznatelných nákladů na jejich výstavbu lze získat podporu ve formě dotace na tržní nájemné po dobu tří let na neobsazené plochy nájemního objektu (výrobní haly, prostory pro strategické služby). Program neumožňuje získat dotaci na výstavbu objektu pro vlastní užití, pouze pro účely dalšího převodu či pronájmu.

Program dále umožňuje získat finance na regeneraci brownfields, tedy nevyužívaných, zpravidla zastavěných průmyslových území, které lze po jejich revitalizaci (demolici staveb, odstranění ekologické zátěže, včetně skládek škodlivých odpadů) využít pro další podnikání.⁵

⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2006-11-23]. Dostupné z: www.mmr.cz

⁵ Industry journal [online]. [cit. 2006-10-10]. Dostupné z: www.industry-journal.cz

Tab. 1: Podpora pro výstavbu a rekonstrukci objektů

Oblasti podpory	<ul style="list-style-type: none"> • příprava území (min. 2 ha): <ul style="list-style-type: none"> ○ výstavba zóny – realizace nové zainvestované plochy ○ včetně související technické a dopravní infrastruktury ○ rozvoj existující zóny – zvýšení kvality stávající zóny ○ regenerace zóny – Brownfields • výstavba a rekonstrukce nájemních objektů (min. 250 m²/1 podlaží) • projektová příprava – samostatný dotační titul, na jehož základě lze žádat o další podporu v rámci tohoto či jiného programu
Forma podpory	<ul style="list-style-type: none"> • nevratná dotace
Výše podpory	<ul style="list-style-type: none"> • nákladová mezera (rozdíl mezi náklady na přípravu projektu a výnosy z něj) <ul style="list-style-type: none"> ○ liší se podle typu projektu a příjemce podpory – zpravidla ve výši 46 % uznatelných nákladů, 75 % u některých projektů měst a obcí, v případech regenerace až 100 % uznatelných nákladů • dotace tržního nájemného na neobsazené plochy objektu <ul style="list-style-type: none"> ○ po dobu tří let od postavení haly degresivně podle ekonomické úrovně regionu (např. v postižených regionech až 80 % nájemného v prvním roce, 40 % ve druhém a 20 % ve třetím)
Příjemce podpory	<ul style="list-style-type: none"> • obec, svazek obcí, kraj • rozvojová společnost (podnikající na území ČR v oblasti rozvoje a pronájmu podnikatelských nemovitostí – OKEČ 70) • malé a střední podniky v oboru zpracovatelského průmyslu nebo strategických služeb, technologických center, inovační firmy
Uznatelné náklady	<ul style="list-style-type: none"> • projektová příprava a dokumentace (pokud tvoří samostatný projekt) • kupní cena (jen v případě nevýdělečných projektů)

	<ul style="list-style-type: none"> • technická a dopravní infrastruktura • příprava území (přeložky, demolice, odstranění ekologických zátěží atd.) • výstavba a rekonstrukce podnikatelských objektů • konzultantské služby
Specifika a omezení	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitost ve vlastnictví příjemce dotace • velikost území min. 2 ha, resp. plochy 250 m² na jedno patro • územní plán • příjemce není odpovědný za špatný stav objektu, který vyžaduje regeneraci • objekt není efektivně využíván a v minulosti nebyl využíván příjemcem podpory
Podporované činnosti	<ul style="list-style-type: none"> • výstavba, rozvoj a regenerace podnikatelských nemovitostí v sektoru zpracovatelského průmyslu a souvisejících služeb (strategické služby, technologická centra, inovační firmy); nemovitosti pro vědeckotechnické parky, podnikatelské inkubátory

Zdroj: CzechInvest [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z:

<<http://www.czechinvest.cz/web/pwci.nsf/pages/EB6886239D379609C1256EC200299660?OpenDocument>>

2.1.2 Neprůmyslové brownfields

Neprůmyslovými brownfields se zabývá **Společný regionální operační program (SROP)**.

SROP je programový dokument ČR pro období 2004 – 2006 podporující regionální rozvoj všech sedmi regionů soudržnosti, resp. 13 krajů (celé území České republiky s výjimkou hlavního města Prahy). Řídícím orgánem programu je Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor Řídící orgán SROP a JPD Praha. Celková výše podpory ze strany Evropské unie pro toto období je cca 454,333 mil. EUR, což je 31 % všech prostředků z pomoci strukturálních fondů. Program je určený především pro podnikatelský sektor, kraje, obce, svazky obcí a neziskové organizace.

Důraz je v rámci SROP kladen na podporu vyváženého a udržitelného ekonomického rozvoje regionů, který bude vycházet z iniciativ veřejného, neziskového a soukromého sektoru. Program bude založen na eliminaci faktorů, které překážejí rozvoji potenciálu regionu a na využití výhod, které poskytují příležitosti pro ekonomický růst.

SROP podporuje především aktivity, jejichž realizace z hlediska platné české legislativy spadá do působnosti obcí nebo krajů. Tím se tento program odlišuje od zbývajících operačních programů, které se zaměřují na realizaci opatření, jež jsou z hlediska českého práva převážně v působnosti státu. Určitou výjimku představuje priorita 6 - Rozvoj cestovního ruchu a lázeňství, kde vedle podpory aktivit majících místní či regionální charakter budou podporovány i aktivity, které mají horizontální či nadregionální charakter.

Cílem SROP je především dosažení trvalého hospodářského růstu i růstu kvality života obyvatel regionů prostřednictvím nových ekonomických aktivit s důrazem na tvorbu pracovních míst v regionálním i místním měřítku, na zlepšení kvality infrastruktury a životního prostředí, na všeobecný rozvoj lidských zdrojů a na prohlubování sociální integrace.⁶

SROP je věnován těmto oblastem a prioritám

Tab. 2: Oblasti a priority SROP

Název priority, opatření, podopatření		Podpora EU v mil. EUR
Priorita 1	Regionální podpora podnikání	
Opatření 1.1.	Podpora podnikání ve vybraných regionech	45,138
Priorita 2	Regionální rozvoj infrastruktury	
	Rozvoj dopravy v regionech	
Podopatření 2.1.1	Regionální rozvoj dopravní infrastruktury	106,375
Podopatření 2.1.2	Rozvoj dopravní obslužnosti v regionech	45,589
Opatření 2.2.	Rozvoj informačních a komunikačních technologií v regionech	22,517
Opatření 2.3.	regenerace a revitalizace vybraných měst	22,517
Priorita 3	Rozvoj lidských zdrojů v regionech	

⁶ Fondy Evropské unie [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <www.strukturalni-fondy.cz>

Opatření 3.1.	Infrastruktura pro rozvoj lidských zdrojů v regionech	45,025
Opatření 3.2.	Podpora sociální integrace v regionech	37,143
Opatření 3.3.	Posílení kapacity místních a regionálních orgánů při plánování a realizaci programů	10,135
Priorita 4	Rozvoj cestovního ruchu	
Opatření 4.1.	Rozvoj služeb cestovního ruchu	36,024
Podopatření 4.1.1	Podpora nadregionálních služeb cestovního ruchu	18,012
Podopatření 4.1.2	Podpora regionálních a místních služeb cestovního ruchu	18,012
Opatření 4.2.	Rozvoj infrastruktury pro cestovní ruch	72,060
Podopatření 4.2.1	Podpora nadregionální infrastruktury CR	36,030
Podopatření 4.2.2	Podpora regionální a místní infrastruktury CR	36,030
Priorita 5	Technická pomoc	
Opatření 5.1.	Technická pomoc pro SROP	6,720
Opatření 5.2.	Technická pomoc pro CSF	5,087
SROP CELKEM		454,33

Zdroj: Fondy Evropské unie [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <www.strukturalni-fondy.cz>

Program podpory rozvoje území výrazně postižených redukcí nebo zánikem vojenských posádek

Podprogram č. 1 Infrastruktura a rekonstrukce

Cílem podprogramu je zmírnění důsledků rušení vojenských posádek prováděných v rámci reformy Armády České republiky a revitalizace území a objektů v kasárnách nebo vojenských areálech související s novým využitím bývalých vojenských objektů a ploch.

Podprogram zahrnuje následující dotační tituly :

- 4.1. Podpora rekonstrukce převzatých kasárenských areálů popřípadě dalších objektů a ploch pro nové civilní využití (podnikání, vzdělávání, sociální služby, zařízení pro rozvoj obce a pod.).
- 4.2. Podpora rekonstrukce případně vybudování nové infrastruktury v kasárnách nebo vojenských areálech související s novým využitím bývalých vojenských objektů a ploch,

nebo související infrastruktury umožňující napojení na nadřazené sítě, obnova místních komunikací, parkovacích ploch a veřejného osvětlení.

4.3. Podpora využití převzatých objektů, zařízení a pozemků pro účely rozvoje cestovního ruchu, rekreace a sportu.

4.4. Podpora demolice devastovaných nebo nevyužitelných objektů bránících provedení revitalizace areálů a uvolněných ploch.

4.5. Podpora zpracování studií hodnotících předpoklady a vhodnost využití objektů a území uvolňovaných armádou.

Podprogram č. 2 Aktualizace územně plánovací dokumentace obcí

Cílem podprogramu je podpora obcí a měst ke zmírnění ekonomických a sociálních důsledků rušení vojenských posádek prováděné v rámci reformy Armády České republiky v nejvíce postižených obcích a městech a revitalizace území a objektů v kasárnách nebo vojenských areálech souvisejících s novým využitím bývalých vojenských objektů a ploch. Podprogram proto podporuje aktualizaci územně plánovací dokumentace postižených obcí a vytváří podmínky pro jejich rychlý rozvoj a zhodnocování území a zmírnění důsledků odlivu obyvatelstva, jehož dopad se projeví v ekonomické i sociální rovině života postižené oblasti. Podpora aktualizace územně plánovací dokumentace obcí vyplývá z potřeby změny využití území a ploch, které sloužily pro potřeby armády a k zabezpečení jejich následného racionálního využití.

Podprogram č. 3 Rekonstrukce bývalých vojenských objektů pro účely nájemního bydlení

Cílem podprogramu je podpora přestaveb a úprav bývalých vojenských objektů na byty vhodné pro nájemní bydlení. V dnešní době, kdy je stále nedostatek bytů zejména městských a obecních, může přestavba bývalých areálů vyřešit problémy jak s chátrajícími objekty, tak i s nedostatkem vhodných prostor pro nové byty.⁷

⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: www.mmr.cz

Jednotný programový dokument pro Cíl 2 regionu soudržnosti Praha (JPD 2)

Hlavním cílem JPD 2 je odstranění nejvýznamnějších slabých stránek a rozvojových bariér regionu na vybraném území podpory, především zkvalitněním městského prostředí a rozvinutím potenciálu města tak, aby Praha byla schopna plnit očekávané role dynamického hlavního města členské země Evropské unie. Program je výrazně ekologicky orientován a umožňuje mimo jiné realizovat i opatření, která v budoucnu zabrání katastrofickým následkům povodní, k jakým v hl. m. Praze došlo v srpnu roku 2002.

Podpora z Cíle 2 může být přiznána pouze části území hlavního města Prahy, která splní řadu podmínek pevně stanovených Evropskou komisí. Závazným kritériem pro rozsah vybraného území je limitní podíl 31 % obyvatel hlavního města.

V souladu s „Doporučením pro oblasti Cíle 2“ bylo Radou hlavního města Prahy vymezeno převážně spojitě území, které zároveň splňuje i dolní mez populační velikosti (30 000 obyvatel).

S ohledem na provázání kompetencí samosprávy a státní správy při realizaci opatření JPD 2 je vhodné v Praze sledovat úroveň 22 správních obvodů. Výběr území podpory byl projednán Komisí JPD a schválen Radou hlavního města Prahy. Zahrnuje 24 městských částí (NUTSV).

Na základě Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 zde žije 30,9 % všech obyvatel Prahy (364,8 tis. obyvatel). Území má rozlohu 201,9 km², tj. 40,7 % celého města.

Vymezené městské části:

- Praha 1
- Praha 8; Březiněves; Ďáblice; Dolní Chabry
- Praha 9
- Praha 12; Libuš
- Praha 14; Dolní Počernice
- Praha 15; Dolní Měcholupy; Dubeč; Petrovice; Štěrboholy

- Praha - Kbely; Čakovice; Satalice; Vinoř
- Praha - Horní Počernice
- Praha - Újezd nad Lesy; Běchovice; Klánovice; Koloděje⁸

2.1.3 CzechInvest

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR. Vznikla 2. ledna 2004 sloučením s dalšími dvěma agenturami ministerstva – s Agenturou pro rozvoj podnikání (ARP) a Agenturou pro rozvoj průmyslu ČR (CzechIndustry).

Hlavním úkolem původního CzechInvestu, který byl založen v roce 1992, byla propagace České republiky jako ideálního místa pro zahraniční investice a současně podpora přílivu přímých zahraničních investic do České republiky.

Hlavním posláním nového CzechInvestu je podpora konkurenceschopnosti českých podnikatelů. Zejména se jedná o podporu zpracovatelského průmyslu a inovací (inkubátory, vědeckotechnologické parky) prostřednictvím Operačního programu Průmysl a podnikání Ministerstva průmyslu a obchodu ČR.

K rozvoji domácích společností a vzniku nových firem přispívá CzechInvest prostřednictvím svých služeb, rozvojových programů a práce na zlepšování podnikatelského prostředí. Zároveň zůstává výhradním příjemcem žádostí o poskytnutí investičních pobídek a jeho úkolem i nadále zůstává získávání přímých zahraničních investic pro ČR.

V rámci zjednodušení komunikace mezi státem, podnikateli a EU tak vzniklo jedno kontaktní místo, kde domácí i zahraniční podnikatelé dostanou kvalitní informace o veškerých formách podpory podnikání v ČR a kde si mohou o jednotlivé druhy podpor také zažádat.⁹

⁸ Fondy Evropské unie [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: www.strukturalni-fondy.cz

⁹ CzechInvest [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: www.czechinvest.cz

3. Analýza externalit a ztracených příležitostí spojených s existencí brownfields

Existence brownfields je spojená se změnou struktury hospodářství. Ekonomická síla se přesouvá do jiných sektorů (primární, sekundární, terciální) než tomu bylo doposud. Dříve v České republice dominoval především sekundární sektor. Bylo vybudováno mnoho závodů a továren, které při dnešním trendu zůstávají nevyužity. Jejich hodnotu nelze chápat jako současnou tržní cenu, ale jako hodnotu dříve investovaného materiálu, práce a času. Je jasné, že problém s deprimujícími zónami není krátkodobý, ale bude se v průběhu času stále více prohlubovat.

Externalita se objevuje tehdy, když výroba nebo spotřeba jednoho subjektu způsobuje nezamýšlené náklady nebo přínosy jiným subjektům, aniž by ti, kteří náklady způsobili či získali příjmy za ně platili.

Záporná externalita je situace, kdy činnost jednoho subjektu negativně ovlivňuje jiný subjekt a on za to nezískává žádné odškodnění. V případě brownfields se může jednat především o škody ekologické – unikající závadné látky. Dále škody ekonomické, které jsou způsobeny nevyužíváním výrobního prostředí (kapacit). Také jde o estetické znehodnocování oblasti, která sousedí s nevyužívaným objektem, to může mít za následek klesání tržní ceny sousedících objektů nebo odliv obyvatel. A v neposlední řadě se může projevit zvýšená kriminalita, související s opuštěným objektem.

Pozitivní externalita je situace, kdy činnost jednoho subjektu přináší prospěch jinému subjektu a ten náklady s ní spojené nemusí hradit. Mohlo by se zdát, že v případě brownfields neexistují žádné kladné externality. Kladné externality nastávají při znovuoživení nevyužívaných prostor. To zapříčiní zaměstnání lidí, kteří budou mít větší důchody, to se projeví v nakupování více zboží, které už nebude jen nezbytné, ale i luxusní. Zdaňování prodaného zboží a služeb se projeví v rozpočtu místní samosprávy.

Ztracená příležitost je chápána jako rozdíl mezi současným výnosem a výnosem, který by mohl být dosažený za optimálních podmínek. Je to tedy rozdíl mezi hodnotou, kterou brownfields přináší teď a hodnotou, kterou by mohl přinášet při jiném využití. Samozřejmě musíme brát v úvahu i prostředky, které by bylo nutné investovat.

Naskýtají se tedy dvě možnosti: první z nich je likvidace brownfields a uvedení pozemku do původního stavu – tzv. greenfields. Ztracená příležitost by tedy byl rozdíl mezi prodejní cenou a náklady na likvidaci. Takováto úvaha je ale příliš jednoduchá, protože nebere v úvahu multiplikační efekty, které jsou spjaté s každou ekonomikou. Souvisí to s řetězcem zaměstnávání lidí, jejich příjmů, následných nákupů a tím i dovážení produktů, zakupování služeb. S tím souvisí druhá možnost a tou je obnovit stávající brownfields a nastolit znovu hospodářskou aktivitu s ní spojenou. Prostředky, které by musely být věnovány na revitalizaci brownfields do podoby greenfields lze proto za určitých okolností použít na pomoc zájemci o stávající brownfields s podmínkou rozvinutí žádoucích ekonomických aktivit, a tím dosáhnout zmenšení či anulování fenoménu ztracené příležitosti.¹⁰

Statistiky prokazují, že doposud míří většina zahraničních investic na greenfields. Tato politika je dnes ale pomalu upouštěna a státní agentura CzechInvest ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky se snaží prostřednictvím svých programů jako je například Program reality nebo Program na podporu rozvoje průmyslových zón, jehož podprogramem je Regenerace průmyslových zón o podporu znovuvyužití brownfields.

¹⁰ Kol. Sborník příspěvků ze 4. mezinárodního symposia České podnikatelství v evropském prostoru 2005 se zaměřením na revitalizaci brownfields v Libereckém kraji. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2005. ISBN 80-7083-925-2

4. Analýza tuzemských a zahraničních zkušeností s revitalizací brownfields

Českou republiku dělí od zahájení regenerací brownfields (nevyužité průmyslové a jiné plochy) v západoevropských státech zhruba dvě desítky let. Je tedy přirozené obrátit se nejprve k existujícím zkušenostem a hledat v nich návody pro systematické řešení regenerací v domácích podmínkách.

Přebírání zahraničních zkušeností však představuje jistá rizika, z nichž největším je podcenění konkrétního kontextu regenerací. Cílem studie nebylo nalezení zaručeně fungujících a univerzálních řešení, taková neexistují. Cílem srovnávání přístupů jednotlivých zemí pak nebyl výběr nejúspěšnějšího státu - řešitele, ale hledání podmínek, které procesu regenerací napomáhají. Šlo o to pochopit fungování regenerací v závislosti na následujících faktorech:

- velikost státu a objem dostupných prostředků pro regenerace,
- ekonomický a společenský vývoj a industrializace,
- společensko-politické vnímání problematiky brownfields,
- vztah společnosti k rozvoji a ochraně území,
- vyspělost a principy systému územního plánování,
- postavení veřejného a soukromého sektoru v územním rozvoji,
- velikost obcí, jejich pravomoci a prostředky.

4.1 Několik hledisek pro výběr zahraničních zkušeností

Výběr studovaných zemí pak sledoval několik hledisek. Prvním byl význam problematiky brownfields v dané zemi a komplexnost opatření, zavedených nebo připravovaných v rámci státní či regionální politiky. Druhým hlediskem pro výběr státu byla jeho velikost, respektive odlišení přístupů malých a velkých států (pro srovnání s ČR byl studován příklad Belgie a částečně i Nizozemí). Třetím hlediskem byla podobnost administrativního uspořádání a tradiční význam měst v řízení rozvoje a plánování (příklad Francie). Dalším hlediskem pro výběr státu byla existence politik či nástrojů, které představují výrazný pokrok v některé z oblastí řešení regenerací (nizozemský přístup k sanacím půdy).

Studie byla rozdělena na část textovou a srovnávací tabulky. Tabulky umožňují přehledné srovnávání přístupů jednotlivých zemí v deseti oblastech, na jejichž analýzu byla práce zaměřena:

1. Databáze a definice brownfields
2. Stát a jeho přístup k regeneracím
3. Státní podpora regenerace
4. Evropské fondy
5. Další speciální nástroje pro regenerace
6. Regiony a jejich přístup k regeneracím
7. Města, obce a jejich přístup k regeneracím
8. Legislativa územního plánování a pozemkové politiky
9. Životní prostředí a znečištění půdy
10. Soukromý sektor a veřejnost

Závěr textové části obsahoval hodnocení a doporučení týkající se možnosti uplatnění některých zahraničních zkušeností v českém prostředí.

4.2 Dva základní přístupy k regeneraci brownfields

Tabulka uvedená v příloze č. 1 představuje shrnutí výsledků, které umožňuje rozlišit dva základní přístupy studovaných zemí k řešení regenerací.

První přístup, charakteristický pro Velkou Británii, představuje regenerace řízené systematicky, centrálně a na základě jednotné strategie, tedy s výraznou politickou podporou. I v ostatních studovaných zemích se regenerace těší politické podpoře a představují běžnou alternativu územního rozvoje realizovaného na nezastavěných plochách. Ve Francii, v Belgii a v Nizozemí mají však v řízení regenerací významnou roli iniciativy místních samospráv. Systém územního plánování a rozvoje těchto zemí disponuje dostatečným množstvím nástrojů použitelných pro řízení zvoleného procesu. Ve Velké Británii se prosazuje projektově orientovaný přístup, ve kterém místní samosprávy v

partnerství se soukromým sektorem soutěží o víceúčelové dotační prostředky. Praxe v ostatních zemích se opírá o kontinentální tradici územního plánování a rozhodování. Zpracování hierarchie územních plánů řeší zároveň otázky sociálního a ekonomického rozvoje i ochrany životního prostředí, vyplývající ze sektorových politik a strategií. Většina velkých měst má vlastní veřejné či smíšené rozvojové společnosti. Významnou roli hraje i veřejná pozemková politika.

V úvodu srovnávacích studií o brownfields je důležité upozornit na změnu, kterou proces regenerací zaznamenal v zemích západní Evropy za posledních dvacet let. Regenerace se totiž na rozdíl od původních akcí, zaměřených na rekonverze velkých opuštěných průmyslových ploch, přeorientovaly na problémy měst. Brownfields se tedy staly součástí nebo podkapitolou komplexních politik městské obnovy.

4.3 Velká Británie

Z této země v současné době nejčastěji přicházejí příklady a návrhy na řešení regenerací v České republice. Je zároveň jedinou ze studovaných zemí, která připravuje Národní strategii regenerací, jejíž prvky se objevily i v podobném dokumentu zpracovaném pro Českou republiku v rámci projektu Phare. Vzhledem k silné industrializaci v historii je Anglie jednou ze zemí s největším rozsahem brownfields. Specifickým problémem jsou rozdíly v intenzitě rozvoje území, který se soustřeďuje převážně na jihovýchodě země. Za silné stránky anglického přístupu k regeneracím lze považovat: existenci podrobné databáze Previously developed land (původně urbanizované plochy), fungování státní agentury English Partnership, tradiční partnerství mezi místní samosprávou a soukromými developery a rostoucí zájem občanských iniciativ o přímou účast na realizaci projektů regenerací.

Na druhé straně je nutné upozornit na některé zásadní rozdíly mezi anglickými a českými podmínkami regenerací. Na prvním místě stojí odlišné postavení a pravomoci místních samospráv. Anglický územní rozvoj je spravován centrálně. Městské regenerace patří společně s politikou bydlení, územním plánováním a bojem proti kriminalitě ve městech do agendy premiéra vlády. Od počátku zahájení regenerací koncem sedmdesátých let

existovaly problémy v koordinaci činnosti státních agentur Urban Development Corporation a místními samosprávami. Agentury totiž získaly pravomoci i v oblasti územního plánování a projekty byly řízeny striktně na základě tržních principů. Investice se soustředily výhradně do rozvojového území. Dalším rozdílem mezi přístupem anglickým a českým je legislativa územního plánování. Anglické plány jsou pouze podkladem pro rozhodování úřadů. Developeři přicházejí s komerčním projektem a úřady mohou požadovat finanční účast na budování veřejné infrastruktury. Výsledky kompromisů nebývají vždy přínosem, a proto nové vládní instrukce - guidances - zdůrazňují význam kvalitního designu a udržitelnosti výstavby.

Jak bylo výše naznačeno, Anglie může být inspirací zejména pro sestavení jednotné databáze nevyužitých ploch, která je pravidelně aktualizována a která slouží jako podklad při zpracování politik a sektorových strategií. Za pozornost stojí propojení politiky regenerací s politikou bydlení. Bydlení je oproti výstavbě komerčních ploch stabilnější formou rozvoje území a je předmětem státních podpor. Otázkou pro Českou republiku přitom zůstává rozdělení kompetencí a alokace prostředků mezi jednotlivými institucemi, které disponují znalostmi o potřebách a o možnostech regenerací. Za pozornost v Anglii stojí i síť neziskových organizací, jako například Groundwork, jejíž pracovníci zapojují do akcí regenerace i místní obyvatele.

4.4 Francie

Francie je zemí, jejíž administrativní uspořádání respektující malé obce je v Evropě jediné srovnatelné s Českou republikou. Obce mají i podobné kompetence v územním plánování a rozvoji, ale nesrovnatelně menší poměr přerozdělených prostředků. To, že francouzské obce a jejich sdružení jsou příjemcem podnikatelské daně, je jedním z důvodů velké motivace iniciovat operace regenerace. Druhým důvodem je tradiční role starostů v územním rozvoji i odbornost, kterou na tomto poli vykazují.

Problém brownfields nepostihuje území Francie rovnoměrně, ale soustřeďuje se na severu země a v přístavních městech. Ve Francii sice fungují státní rozvojové agentury, ale ty se zaměřují především na obnovu problematických městských částí, provázenou masivními

veřejnými prostředky a centralizovaným řízením. Poněkud jinou roli mají pozemkové banky. Banky se staly nástrojem regionálním a pro obce uskutečňují to, co by se dalo nazvat předpřípravou pozemků: nákup, uvedení pozemků do "stavu 0" (demolice, sanace půdy, ozelenění trvalé nebo dočasné) a jejich správa. Pozemky jsou předávány obcím ve chvíli, kdy vytvoří projekty pro nové využití a najdou investory.

Rozdíly ve francouzském přístupu představuje především podpora státu pro velké investiční akce a dále systém územního plánování, který je více propojen s rozvojem ekonomickým a se státním (i evropským) a strategickým plánováním. Francouzská legislativa územního plánování a rozvoje definuje kromě tradičních nástrojů v podobě plánů i nástroje operační, známé ZACy a smíšené rozvojové společnosti. I ve Francii developři participují na pořízení veřejných infrastruktur, ale veřejné investice často rozvoj předbíhají, aby vytvořily atraktivní prostředí pro investory s dobrou adresou. Velmi zjednodušeně lze říci, že francouzský přístup je méně ekonomický, zato neváhá investovat do estetických či podobných hodnot. Další výjimkou oproti českým podmínkám jsou francouzské soudy. Soudní spory, které často velké projekty provázejí, jsou řešeny rychle a transparentně.¹¹

Podrobnější informace viz příloha 1.

¹¹ Zdroj: DOLEŽELOVÁ, L. Regenerace brownfields a zahraniční zkušenosti. [online]. Praha, IURS, 2005. [cit. 2005-11-01]. Dostupné z: <http://www.enviweb.cz/?secpart=_archiv_ffadb_cz_&search=brownfields>

5. Záměr projektu

Cílem mé diplomové práce je najít využití pro jen částečně pronajatý a chátrající objekt bývalé přádelny Podmošnou v obci Benešov u Semil. Původním využitím objektu byl textilní průmysl, avšak v budově se nic nevyrábí od roku 1996. Od té doby se nepodařilo obnovit výrobní činnost nebo celý areál pronajmout. Důvodem je špatný technický stav a nevhodné členění vnitřních prostor. Také zde není přímé napojení na dálnici nebo železniční dopravu. Dalším faktorem je vysoká cena pronájmu. Proto jsem se rozhodla neplánovat v této budově žádnou výrobní činnost.

Prvotní při mých úvahách bylo sousedství s **golfovým hřištěm**, které je v těsné blízkosti areálu směrem přes řeku Jizeru. Golfové hřiště má v sezóně vysokou návštěvnost, protože je v okolí jediné. Nejbližší golfové hřiště bude právě dokončovaný golf Ypsilon u obce Fojtka na Liberecku.

V současné době se dostává do obliby trénování golfu i mimo sezónu v krytých halách. A toho jsem se rozhodla využít. Chtěla bych změnit tovární halu na multifunkční zábavné centrum pro celou rodinu.

Dále jsem se nechala inspirovat Domovem Tereza. Tato organizace sídlí v „továrníkově vile“ v těsném sousedství s areálem.

Domov Tereza - ústav sociální péče pro mentálně postiženou mládež s kombinovanými vadami byl zřízen ke dni 27.12.1991. Jeho zřizovatelem je Okresní úřad Semily a je příspěvkovou organizací s vlastní právní subjektivitou. Domov Tereza je zařízením sociální péče pro mentálně postižené děti a mládež s kombinovanými vadami ve věku od 8 do 26ti let, které pro trvalé změny zdravotního stavu potřebují komplexní péči. Jsou zde poskytovány služby potřebné vzhledem k jejich věku a zdravotnímu stavu, především soustavná sociální, základní zdravotní, ošetrovatelská a výchovná péče, ubytování, stravování, rehabilitace, zájmové, kulturní a společenské vyžití a příprava na další pracovní uplatnění.

Vzdělávání klientů zajišťuje Pomocná škola pro žáky s více vadami, která je od Domova Tereza vzdálena asi 50 m.¹²

Rozhodla jsem se ve velkých prostorách tovární haly vybudovat tělocvičnu a případně i chráněné dílny pro tyto organizace.

5.1 Historie firmy Hybler, s.r.o. – vlastník objektu

Tradice výroby textilu v severních a východních Čechách sahá hluboko do 19. století. Základ dnešní společnosti HYBLER s.r.o. stojí na rodinné tradici, která započala v roce 1894 položením základního kamene průmyslové přádelny v Benešově u Semil. Josef Václav Hybler, zakladatel společnosti, pokračoval po první světové válce v rozvoji své firmy a následně vybudoval tkalcovnu - výrobní závod na zpracování příze.

Po roce 1948 se tyto výrobní závody staly součástí Bavlnářských závodů a později s.p. KOLORA. V důsledku společenských změn v roce 1989 a následně uplatněných restitučních nároků a privatizačních projektů privátních osob, přímých potomků zakladatele, byla v roce 1996 založena společnost HYBLER.

Společnost HYBLER s.r.o. se řadí mezi nejvýznamnější producenty bavlněných, viskóзовých a směsových tkanin v České republice. Nejvyšší podíl na obratu společnosti se realizuje při prodeji tkanin určených pro výrobu bytového textilu - lůžkoviny a ubrusoviny, technických tkanin – tkaných nosičů pro výrobu náplastí a košilových límcových vložek, a netkaného textilu ARATEX.

Nezanedbatelný podíl na obratu společnosti mají i obchodní aktivity na bázi nákup – prodej textilních polotovarů či hotových výrobků.

Firma je součástí uskupení podniků HYBLER GROUP, do kterého patří další významné české textilní společnosti: TIBA a.s., SEBA T a.s., Moravolen holding a.s.. Uskupení HYBLER GROUP je největším seskupením textilních firem v České republice.¹³

¹² Domov Tereza – Ústav sociální péče pro mentálně postiženou mládež s kombinovanými vadami. [online]. Benešov u Semil: Obecní úřad, 2005. [cit. 2006-03-14]. Dostupné z: <http://www.benesovusemil.cz/sluzby/tereza_usp.htm>

5.2 Současný stav objektu

Tovární areál Podmošnou v okrese Semily je ve vlastnictví firmy Hybler Invest, s.r.o. Firma Hybler, s.r.o. by ráda celý areál prodala za 50 milionů Kč. Další možností je pronájem za 600 Kč za m² na rok. Tato cena se mi však nezdá reálně stanovená. V Liberci jsou nevyužívané skladové a výrobní areály pronajímány za 60 až 90 Kč za m² měsíčně. Přitom jsou dobře dopravně přístupné a blízko centra města.

Nevyužívaný areál leží na ploše velké 32 732 m² v blízkosti řeky Jizery. Nachází se v těsné blízkosti silnice II. třídy vedoucí ze Semil směrem na Lomnici nad Popelkou. V areálu se nachází 7 pomocných budov jako jsou sklady, kůlny, garáže, pomocné dílny a kuchyň. Z těchto budov je v současné době využívána jen část budovy dílny, kde má kancelář správce objektu. Budovy jsou ve značně zchátralém stavu, dlouhodobě nevytápěné a nevyužívané.

Největší budova na pozemku je bývalá budova čistírny, předpřádání a dopřádání. Tato budova je stará 110 let (pokud nebereme v potaz pozdější rekonstrukce). Budova má celkem 4 podlaží o výšce stropů 4,5 m. Jedno patro má rozlohu 2 090 m². Nosná konstrukce je železobetonová a jako výplň jsou použity cihly a zdivo.

V budově je v současnosti jeden nájemce a tím jsou Lamináty Klimeš, s. r.o. Tato firma se zabývá výrobou ostatních plastových výrobků. Tento nájemce využívá prostory suterénu budovy. Ostatní tři podlaží jsou prázdná. Jen v prvním patře jsou dočasně uskladněny textilní stroje belgické firmy, které byly v dubnu 2006 exportovány na asijský trh.

Nevyužívaná patra jsou celkem 6 270 m² volné plochy. To že se zde nepodařilo umístit žádnou další výrobní činnost je zapříčiněno hlavně tím, že volná plocha je členěna sloupy. Ty jsou naprosto shodně rozmístěny ve všech patrech s roztečí od 3 do 4 metrů. Důvodem pro tyto sloupy byla značná hmotnost textilních strojů (řádově desítky tun). Každá další výroba, která potřebuje využívat těžké stroje, je tedy nucena se vměstnat mezi tyto překážky.

¹³ Hybler, s.r.o. [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: www.hybler.cz

V každém patře se nachází 40 oken o šířce 1,8 metru a výšce 3 metry. Patra jsou spojena schodištěm a dvěma výtahy.

Vytápění objektu se provádí elektroohřevem. To probíhá tak, že přes noc se napouští voda do nádrží, kde se zahřívá a přes den pak koluje v topení v budově. Takto se vytápí pouze suterén, ostatní prostory se nyní netemperují. Ve všech patrech jsou nainstalovány funkční radiátory, které jsou v současnosti odpojeny.

Objekt je napojen na elektřinu a plyn. Do objektu je přivedena pitná voda. Je zde připojení na telekomunikace. A odpad je řešen kanalizací a septikem.

Budova se nachází u silnice II. třídy. Silnice první třídy je vzdálená 14,1 km. Železniční zastávka je Semilech a vzdálenost od továrny je 3 km. V blízkosti není letiště ani dálnice. Současný stav objektu je vyfocen a uveden v příloze

5.3 Charakteristika Benešova u Semil

Obec Benešov u Semil je členem svazku obcí Mikroregion Pojizeří, územně spadá do Okresu Semily a nyní nového Libereckého kraje a je členem Euroregionu Nisa. Od nejbližšího regionálního centra, města Semily, je vzdálena 3 kilometry (v závislosti na tom, ve které části obce se právě nacházíme).

Obec má 852 stálých obyvatel. Podle věkové struktury je ve věku do 14 let 161 obyvatel a v rozmezí 15 – 59 let 531 obyvatel.

Kvalifikační struktura nezaměstnaných (k 31. 12. 2005)

Bez a se základním vzděláním	372
Vyučení	568
Střední vzdělání	263
Vysokoškolské vzdělání	36

Registrovaná míra nezaměstnanosti je ke konci roku 2005 12,2 %.

Ekonomicky aktivní populace zahrnuje 419 obyvatel.¹⁴

Vybavenost obce Benešov u Semil

Technická vybavenost:

Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	-
Kanalizace s ČOV	ano
Plynofikace	ano
Požární nádrže	ano

Kultura sport

Knihovna	1
Kulturní zařízení	1
Tělocvična	1
Sportovní areály	2

Pošta, peněžní ústavy:

Pošta Benešov u Semil	č.p. 134
ostatní v Semilech	

Doprava

Počet autobus. zastávek	6
Délka místních komunikací	15 km
Vlak	v Semilech

¹⁴ Český statistický úřad [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/lexikon/mos2003.nsf/mos?openform&:576964>

Zdravotnictví:

v regionálním centru

v Semilech¹⁵

Nejvýznamnější firmy v Benešově u Semil



SALEWA CZECH, s.r.o.

Tato firma se zabývá šitím a prodejem sportovního oblečení a i jiného sportovního vybavení pro volný čas. V Benešově u Semil je umístěn velkoobchod i maloobchod. Půjčovna turistického vybavení, lodí a raftů.¹⁶



TANDEM, s.r.o.

Firma byla založena v roce 1991. Zabývá se velkoobchodem v oblasti domácích potřeb, plastového a průmyslového zboží: nádobí, kuchyňské strojky, kovové doplňky do kuchyně (formy, cedníky), žehlicí prkna a doplňky; květináče, truhlíky, misky, podmisky; varné sklo a další. Nabízený sortiment, který v současné době čítá více než 5000 položek, dodávají do maloobchodní sítě prakticky v oblasti celé České republiky.¹⁷

¹⁵ Benešov u Semil [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.benesovusemil.cz/>

¹⁶ SALEWA CZECH, s.r.o. [online] Benešov u Semil [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.benesovusemil.cz/sluzby/salewa.htm>

¹⁷ TANDEM, s.r.o. [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.seznam.cz/15/25/33-tandem.html?sekce=1870>



Lamináty KLIMEŠ, s.r.o.

Tato firma má sídlo v suterénu budovy Hybler, s.r.o. Zabývají se výrobou, prodejem, opravami laminátových výrobků a také ručním a vakuovým laminováním. Vyrábí také formy. Produkty této firmy jsou lodě, jachty, vznášedla, opravy lodí, laminátové desky, stropy a podhledy, zahradní nádrže.¹⁸

Vzdělání

V Benešově u Semil je jedna základní škola pro první až pátý ročník. Dále je zde speciální škola pro žáky s více vadami.

Nejbližší obec s rozšířenou působností jsou Semily.

5.4 Charakteristika Semil

První písemná zpráva o Semilech, dnes městě s téměř 10000 obyvateli, pochází z roku 1352, ale protože se týká farního kostela, lze předpokládat existenci Semil již dlouho před tímto letopočtem. Po staletí bylo město Semily sídlem vrchnosti. Panství dlouho patřilo Smiřickým, pak Albrechtu z Valdštejna a po něm se dostalo do držení cizích šlechtických rodů. Jeho zbytky s odkoupilo roku 1898 město Semily.

V minulých staletích prošly Semily obdobím rozvoje zemědělství, obchodu, řemesel, drobné výroby a posléze průmyslu využívajícího sílu řeky. Především tu byly mlýny, výroba příze a plátna a tisk látek, od roku 1515 také pivovar. Postavení železniční tratě

¹⁸ Lamináty Klimeš, s.r.o. [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.info.mfer.cz/ares>
<http://www.obchodniadresar.cz/inp/firms/firms4530tree2lang1page1.html>

Pardubice - Liberec v roce 1858 dalo impuls k postupné přeměně Semil v dnešní město s převážně textilní, dřevozpracující a strojírenskou výrobou.

Ke 31. 12. 2005 mají Semily 8 986 obyvatel. Z tohoto počtu je mužů 4 363 a žen 4 623 obyvatel. Průměrný věk obyvatele Semil je 39,8.

Počet obyvatel ve věku 0 – 14 let je 1 334 a ve věku 15 – 59 let zde bydlí 5 949 obyvatel. Počet žadatelů o práci je 489.¹⁹

Vybavenost obce Semily

Školství

Mateřská škola	4
Základní škola	3
Střední odborné učiliště	1
Gymnázium	1
Dům s pečovatelskou službou	1 ²⁰

Technická vybavenost:

Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
Kanalizace s ČOV	ano
Plynofikace	ano
Požární nádrže	ano

Kultura sport

¹⁹ Český statistický úřad [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/540041D734/\\$File/13010502.xls](http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/540041D734/$File/13010502.xls)

²⁰ Český statistický úřad [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/regiony_mesta_obce_souhrn

Knihovna	1
Kulturní zařízení	2
Tělocvična	5
Sportovní areály	5

Pošta, peněžní ústavy:

Pošta	1
Peněžní ústavy	8
Pojišťovny	5

Doprava

Délka místních komunikací	75 km
Vlak	železniční stanice

Zdravotnictví:

Nemocnice	1
Veterinární ošetřovny	2 ²¹

²¹ Český statistický úřad [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/lexikon/mos2003.nsf/mos?openform&:576964>

6. Technické řešení projektu

Jak bylo uvedeno v záměru projektu, cílem této práce bude využít tovární areál především jako místo pro aktivní odpočinek celé rodiny.

V prvním nadzemním podlaží bude umístěn skate park, chráněná dílna a keramická dílna.

Ve druhém nadzemním podlaží jsou plánovány prostory pro golf, bowling a kuželky.

V nejvyšším patře budou prostory pro restauraci a kavárnu a driving range.

6.1 První patro

6.1.1 Skate park

Pod pojmem skatepark se rozumí hřiště s hladkým povrchem, na kterém jsou rozmístěny dřevěné překážky pro skateboard, in-line brusle a BMX kola.

Pro kvalitní fungování skateparku je třeba mít vhodný povrch – broušený beton, navrhnout a vhodně umístit určitý počet skateboardových překážek a zajištění zázemí pro plynulý provoz.

Kvalitní skate park přispívá ke kvalitnímu kulturnímu a sportovnímu využití volného času mládeže. Figuruje i v programech prevence kriminality mládeže. Může napomoci snížit množství demolice veřejného prostranství a veřejného majetku. Skate park pomáhá stáhnout jezdce z veřejných prostranství na místo tomu přímo určené.

Cílem projektu je jednoznačně nabídnout mladým lidem v Benešově u Semil a velmi širokém okolí alternativu, která není jen klasickým sportem, jemuž se lze věnovat pouze dvakrát týdně na krátkém tréninku. V současné době je skateboarding životním stylem,

který klade důraz na rozvoj individuality, uspokojuje touhu mladých lidí po originalitě a seberealizaci, formuje osobnost mladého člověka, je filozofií odvádějící od konzumního stylu života.

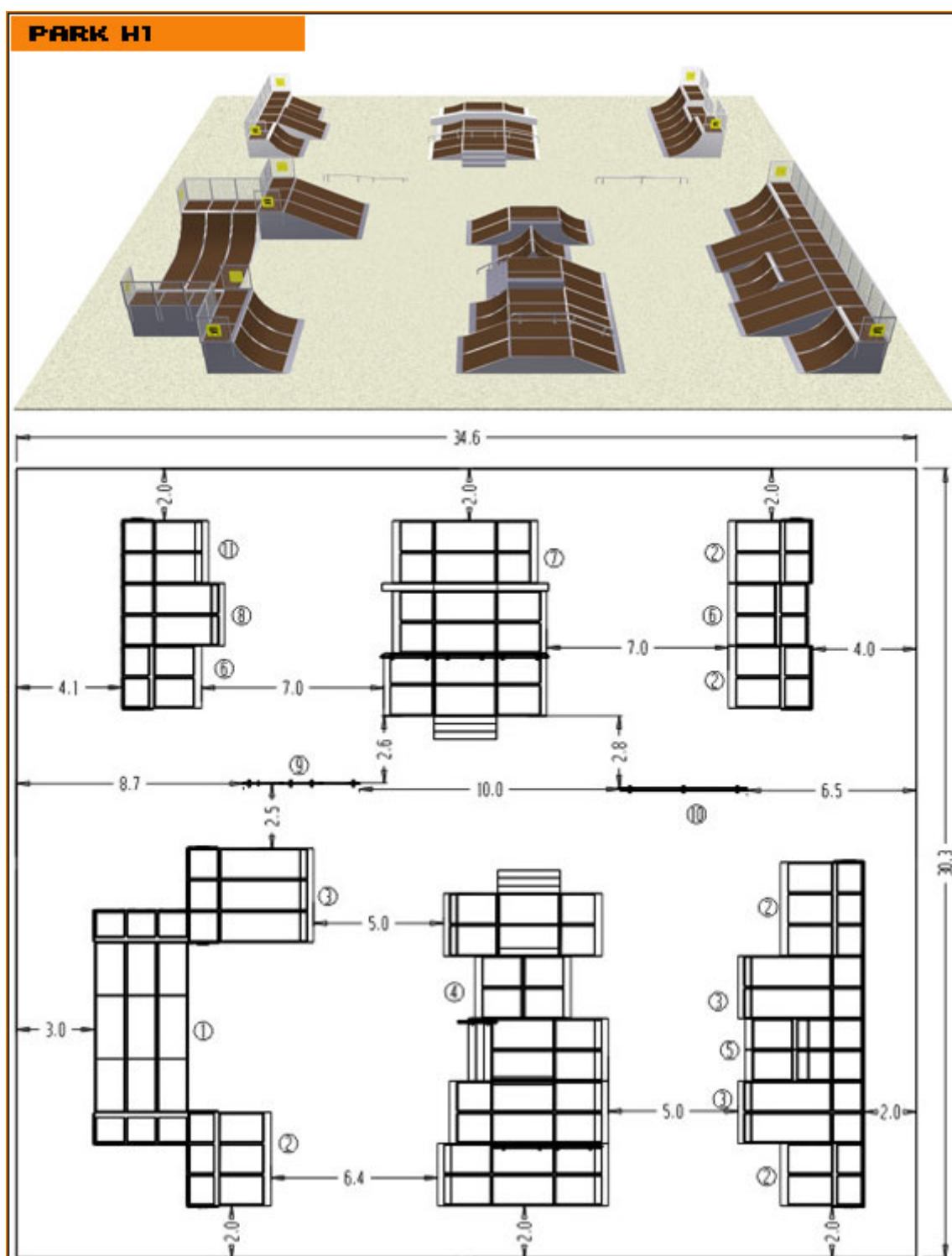
Ve skateparku lze trávit libovolný počet hodin týdně. Skateboarding představuje zdravý pohyb. Dále však rozvíjí i odvahu jedince, cit pro rovnováhu, prostorovou orientaci, obratnost, trpělivost. Volná otevírací doba a tréninky bez vymezených hodin, dává i těm nejmladším určitý pocit svobody a možnosti rozhodování se sama za sebe.

Výhodou při stavbě skate parku je možnost sestavit z předem určených překážek libovolnou sestavu, lze tedy využít daný prostor nejen originálně, ale hlavně efektivně. Vysoké stropy (4,2 m) bývalé textilní továrny jsou pro provozování tohoto sportu velice vhodné. Rozměry místnosti jsou 31 m x 44m. Díky zastřešení se může skate park provozovat celý rok a díky osvětlení i ve večerních hodinách. Návrh skate parku má rozměry 30,3 m x 34,6 m. Zbývajících 9,4 m prostoru bude využito k odpočinku a sledování ostatních jezdců.

Legenda:

1. halfpipe
2. 1,5 m quaterpipe
3. 1,5 m flat bank
4. 3 m pipe
5. 1,5 m kickerramp
6. 1,1 m quaterpipe
7. funbox
8. 1,1 m flat bank
9. large handrail
10. large handrail
11. 1 m flat bank

Obrázek č. 1: Návrh skate parku



Zdroj: Mysteryconstruction

6.1.2 Chráněné dílny

Dne 1. října 1999 nabyl účinnosti zákon č. 167/ 1999 Sb., kterým se mění zákon č. 1/1991 Sb., o zaměstnanosti. Tato novela se zásadním způsobem dotýká práv a povinností zaměstnavatelů. V oblasti zaměstnávání osob se změněnou pracovní schopností (ZPS) a s těžším zdravotním postižením (ZPS-TZP) dochází k významné změně s účinností od 1. ledna 2000.

Ustanovení § 24 zákona o zaměstnanosti nově upravuje práva a povinnosti zaměstnavatelů při zaměstnávání osob se ZPS a ZPS-TZP. Kromě základních povinností stanovených v § 24, odst. 1 (např. hlásit úřadu práce volná pracovní místa a jejich obsazování, vytvářet místa pro ZPS a rozšiřovat možnost jejich zaměstnávání či věnovat zvláštní péči zvyšování jejich kvalifikace) mají zaměstnavatelé povinnost zaměstnávat ZPS ve výši povinného podílu v poměru k počtu zaměstnanců podle nařízení vlády č. 228/ 2000 Sb. Tuto povinnost mohou zaměstnavatelé plnit třemi způsoby, uvedenými v § 24 odst. 3 zákona o zaměstnanosti, a to buď samostatně nebo jejich vzájemnou kombinací.

1. zaměstnat tolik občanů se ZPS, aby jejich počet činil minimálně 4 % z celkového počtu pracovníků zaměstnavatele - povinný podíl.
2. odvodem do státního rozpočtu ve výši 1,5 násobku průměrné mzdy (zveřejněné Statistickým úřadem) za každého zdravotně postiženého spoluobčana podle povinného podílu.
3. odebíráním výrobků a služeb od organizací zaměstnávajících více než 50 % zaměstnanců se ZPS (nebo od chráněných dílen). Hodnota odběrů je stanovena trojnásobkem průměrné měsíční mzdy zjištěné za 1. - 3. čtvrtletí sledovaného roku násobeného povinným podílem zaměstnanců ZPS v dané organizaci - jedná se o tzv. náhradní plnění.

Chráněné pracovní místo je pracovní místo vytvořené zaměstnavatelem pro osobu se zdravotním postižením na základě písemné dohody s úřadem práce. Chráněné pracovní místo musí být provozováno po dobu nejméně 2 let ode dne sjednaného v dohodě.

Chráněná pracovní dílna je pracoviště zaměstnavatele vymezené na základě dohody s úřadem práce a přizpůsobené pro zaměstnávání osob se zdravotním postižením, kde je v průměrném přepočteném počtu zaměstnáno více než 60 % těchto zaměstnanců. Chráněná pracovní dílna musí být provozována po dobu nejméně 2 let ode dne sjednaného v dohodě.

Chráněné dílny budou umístěny ve prvním patře, stejně jako skate park. Chráněné dílny jsou pracoviště, kde nacházejí uplatnění osoby se sníženou pracovní schopností, které vzhledem ke svým zdravotním problémům jsou obtížně umísitelné na trhu práce.

V sousedství areálu továrny je Domov Tereza. Domov Tereza je zařízením sociální péče pro mentálně postižené děti a mládež s kombinovanými vadami ve věku od 8 do 26-ti let, které pro trvalé změny zdravotního stavu potřebují komplexní péči. Pro tyto osoby je velice těžké najít vhodnou práci, která by jim pomohla zařadit se do pracovního režimu.

Hlavní činností v chráněné dílně by byla starost o prádlo ze semilské nemocnice. Nemocnice je vzdálená cca 1 km od továrny po hlavní silnici, je tedy velice dobře přístupná. Zaměstnanci by měli na starost čištění a praní prádla, drobné opravy, mandlování a žehlení. To vše samozřejmě za pomoci zaměstnanců domu Tereza. Pro potřeby žehlení budou zakoupeny 4 žehlicí prkna s odsáváním páry a vyhříváním včetně vyvíječe páry. Dále 2 žehlicí napařovací lisy s žehlicím tlakem 45 kg.

V dalších prostorech by se klienti z domu Tereza mohli zabývat volnočasovými aktivitami, které potřebují více prostoru. Bude zde zřízena dílna pro práci s keramikou hlínou, modelování, glazování. K této činnosti jsou zapotřebí hrnčířské kruhy, vypalovací pece, stříkací pistole.

K dispozici zde budou 3 hrnčířské kruhy „Hobby“. Tyto kruhy jsou speciálně určené pro začátečníky. Mají umělohmotnou točnu o průměru 25 cm. Hmotnost hrnčířského kruhu je nízká - 40 kg, ale přesto má stabilní konstrukci. Součástí je setrvačnický pro citlivou regulaci otáček, odmontovatelná horní deska, záchytné umyvadlo a velice podstatné polohovací sedadlo. Rozměry hrnčířského kruhu jsou 80 x 65 x 70 cm. Minimální spotřeba energie je 220 V/250 W.

Dalším potřebným vybavením je vypalovací pec. Pro potřeby keramické dílny bude postačující vypalovací pec Nabertherm, která je vytápěna ze dvou stran. Dvířka jsou nastavitelná a uzamykatelná zámek. Provoz této pece je téměř bezhlučný. Tato pec je určena především do keramických kroužků a škol. Rozměry jsou 590 x 790 x 700 cm.

6.2 Druhé patro

6.2.1 Golf

Pro moderní zimní trénování golfu se využívají krytá golfové centra. Jedná se o takzvaný indoor golf. Jeho nespornou výhodou je nezávislost na počasí a venkovní teplotě. Proč byl vybrán mezi různými aktivitami vybrala zrovna golf? V blízkosti areálu se nachází golfové hřiště, které úspěšně funguje od roku 1963. Golfové hřiště v Semilech má vysokou návštěvnost nejen hráčů z blízkého okolí, ale také ze zahraničí.

Z historie golfového klubu v Semilech

Golf Club Semily, u jehož zrodu stál MUDr. Ivan Balcar, byl založen v roce 1963. V roce 1970 byla zahájena výstavba hřiště na levém břehu Jizery za semilskou nemocnicí. V 70. letech měl Golf Club Semily zhruba 20 členů, kteří veškerý svůj volný čas věnovali výstavbě hřiště a zdokonalování své hry. Díky těmto nadšencům golf v Semilech začal vzkvétat navzdory vládnoucímu komunistickému režimu, který golf jen trpěl a nezřídka ho označoval za buržoazní sport.

V 80. letech se řady členů Golf Clubu Semily neustále rozšiřovaly a spolu s tím se měnila i podoba hřiště. Původní šestijamkové hřiště bylo rozšířeno na hřiště osmijamkové, postavena byla klubovna s technickým zázemím.

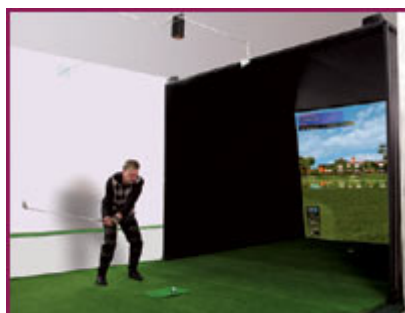
V 90. letech začala nová etapa v historii golfu v České republice. Počet hráčů a golfových hřišť začal rychle růst. Ani Golf Club Semily nestál stranou dění. Na konci roku 1997 měl už víc než 200 členů nejen ze Semil a blízkého či vzdálenějšího okolí, ale i ze zahraničí. Ve

velice úspěšných 90. letech Golf Club Semily vybudoval kvalitní driving-range, novou lávku přes Jizeru a tolik potřebnou devátou jamku.²²

Golf pod střechou se procvičuje na speciálních golfových simulátorech, dále se využívají driving range, putting and chipping green. V nabídce kvalitního indoor golfu jsou také analyzátory švihů.

Golfový simulátor (LINKS LS)

Zařízení, které zobrazuje pomocí projektoru na projekčním plátně animaci skutečného golfového hřiště v programu LINKS LS od firmy Microsoft. Grafika v rozlišení XGA. Možnost nastavení mnoha faktorů hřiště a počasí. Údery se provádí skutečnými golfovými míči v uzavřeném prostoru hrací kabiny proti projekčnímu plátnu. Před prvním úderem je hráči zobrazen plánec jamky zvolené ke hře. Po prvním úderu hráč na projekčním plátně sleduje let míče na jamku z pozice odpaliště. Na základě výpočtu místa dopadu míče je hráči promítnout nový obraz jamky z pozice dopadlého míče. Situace se opakuje, dokud míč není dohrán do jamky. Poté se na zvolenou dobu zobrazí výsledková karta s údaji o právě zahrané jamce a přehled dalších jamek ke hře. Tato může být kdykoliv vytištěna. Hra končí dohráním zvoleného počtu jamek. Najednou může hrát až 8 hráčů a zvolit můžou 38 různých světových hřišť včetně nejslavnějších z US PGA Tour a zahrát si golf v mnoha různých přírodních podmínkách.



Předmět dodávky: snímací deska s podložkou a kabely, patovací podlaha se syntetickou trávou, světlo nad odpaliště, CD s programem LINKS LS (38 hřišť), ovládací panel

²² Golf club Semily [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z: <http://www.golf.semily.cz/files/04.html>

simulátoru, PC bez monitoru, barevná inkoustová tiskárna, plachta kabiny 4x3x4 m, ocelový rám kabiny 4x3x4 m, skříňka na PC a tiskárnu, plátno 4x3 m, projektor, držák projektoru na strop, doprava a instalace je v ceně produktu. Bude zakoupeno 5 kusů. Cena je 877 030 Kč včetně DPH. Dodávku a instalaci zajistí firma FOMEI – Golf, a. s.

Driving range

Zde je možné provádět trénink golfového švihů. Odpal se provádí do sítě, která bude v našem areálu, díky velkorysému prostoru, ve vzdálenosti 30 m. Šířka prostoru je 20,5 m. Driving range bude kvůli nárokům na prostor umístěna v patře pro restauraci.

Putting and chipping green

Na plochém koberci se trénují krátké přihrávky a putty. Chip - krátký úder směřující na green, s dráhou letu zvanou svíce. Putting – styl hry na jamkovišti (greenu).

Analyzátor švihů

Pomůcka pro sportovní trénink nebo jen pro hru a zábavu. Údery lze provádět skutečnými golfovými míči do zachytné sítě nebo molitanovými atrapami míčů. Na základě měření průchodu hlavy golfové hole místem odpalu před udeřením míče a zadání druhu hole, systém vyhodnotí kompletní parametry švihů.

Program pro digitální zpracování a analýzu videozáznamu švihů

Jedná se o program, který umožňuje analyzovat videozáznam švihů hráče, natočený digitální kamerou z boku a zepředu. Digitální analýzu lze ukládat a porovnávat s předchozími, což dokumentuje vývoj hry hráče. Výsledky analýzy lze přímo tisknout na tiskárně. Cena je 29 155 Kč včetně DPH.

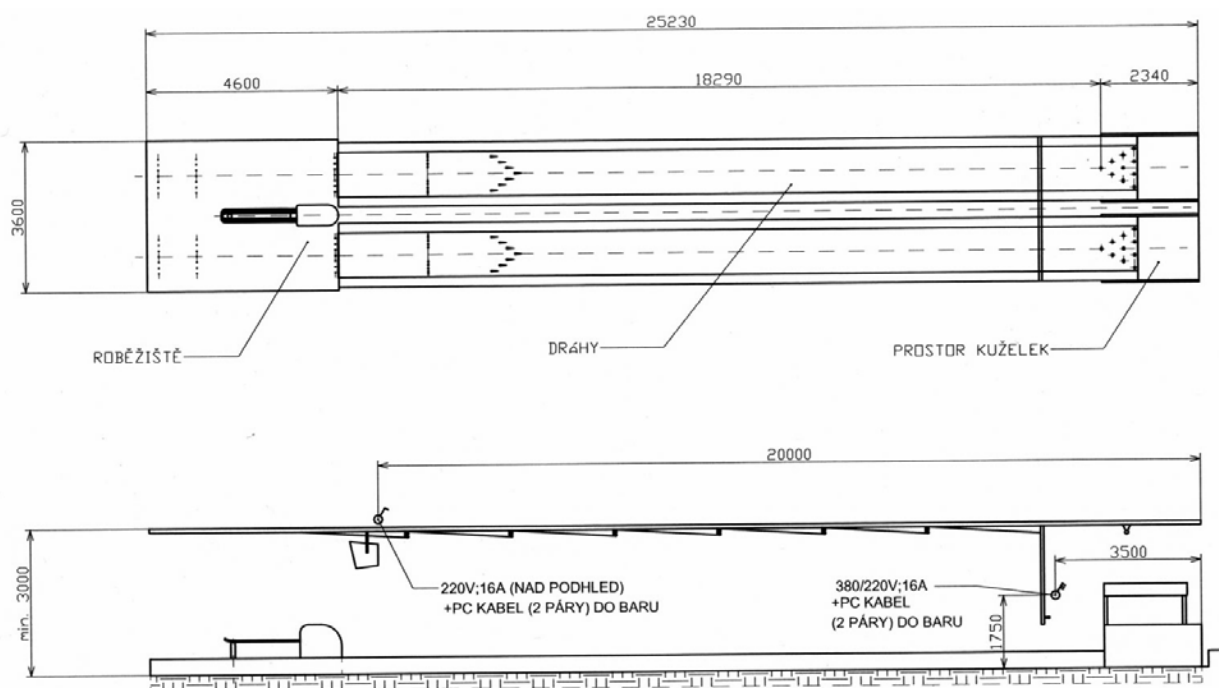
6.2.2 Bowling

Bowling je sport náročný na prostor. Standardní délka dvou drah je okolo 26 metrů a šířka dráhy 4 metry, výška stropu je požadována minimálně 3 metry.



Na plánu bowlingové dráhy jsou ukázány rozměry jednotlivých dílů dráhy. Jako je rozběžiště, délka samotné dráhy a prostor potřebný pro kuželku a případnou manipulaci s nimi.

Obrázek č. 2: Náčrt bowlingové dráhy



obrázek č.1: CSI, spol. s r.o. [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z:<http://www.sci.cz/bowling/proprojektanty.php>

Instalace zařízení je možná na pevný a suchý betonový podklad, který musí být odsouhlasený technikou montážní firmy. Provozní teplota v herně musí být stálá a to v rozmezí 15 – 25 °C. Maximální vlhkost je 60 %. Dodací lhůta je 60 dní od podpisu smlouvy.

Předmětem dodávky je kompletní herna „na klíč“, tzn. dodávka a montáž drah, hracího prostoru, technologického zařízení, konstrukce podstavěče čelní dělicí stěny, povrchových úprav všech ploch, dodávka potřebného příslušenství a náhradních dílů. Součástí dodávky je i proškolení obsluhy zařízení, dodávka podrobných návodů v českém jazyce a potřebných certifikátů.

Pro dodávku bowlingových drah je vybrána firma SCI, spol. s r.o. Tato firma byla založena v roce 1994, podniká ve výstavbě bowlingových a kuželkářských center. Je výhradním obchodním zástupcem firmy Vollmer pro Českou i Slovenskou republiku. Od roku 1996 má firma SCI, spol. s r.o. registrovanou ochrannou známku u Úřadu průmyslového vlastnictví.

Firma poskytuje záruku na dodávky a práce v délce standardních 24 měsíců. V záruční době provádí bezplatné technické prohlídky zařízení a seřízení po každých 500 hodinách provozu nebo 3 měsících provozu. Záruční i pozáruční servis provádí formou Hot-line do 24 hodin od nahlášení závady.

V areálu se plánuje vybudovat 6 bowlingových drah. Délka drah bude okolo 26 metrů a šířka potřebného prostoru je cca 12 metrů.

Bowlingové dráhy budou v provedení: GLOW IN DARK UV s reflexní vrstvou v materiálu. Podkladová konstrukce je nivelovaná, panely drah a hracího prostoru jsou plastové. Zabudovány budou svody chybného hodu a firma se postará o povrchovou úpravu prostoru mezi drahami.

Stavěč kuželek bude šňůrový a vracení koulí po povrchu. Zobrazování výsledků bude na monitoru KBC04 28', 7 grafických her a ovládání v češtině.

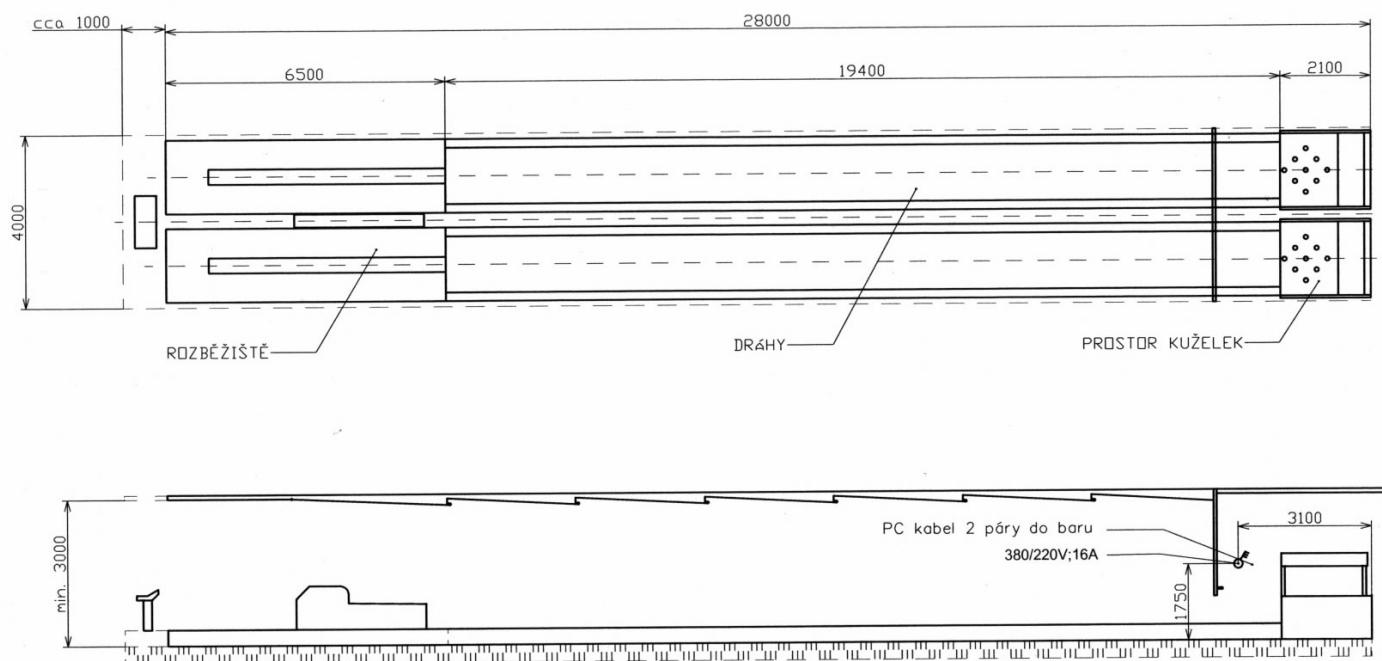
Cena 6ti drah zařízení Bowling Vollmer je 4 323 000 Kč bez DPH.

6.2.3 Kuželky

Kuželky jsou další rozšířenou společenskou hrou jako bowling. Často se umísťují spolu s bowlingem do společných prostor. Kuželkové dráhy jsou dlouhé celkem 28 metrů při šířce 4 metry.



Obrázek č. 3: Nákres kuželkové dráhy



obrázek č. 2: SCI, spol. s r.o. [online]. [cit. 2006-03-19]. Dostupné z:
<http://www.sci.cz/bowling/projektanty.php>

Také pro výstavbu kuželkářských drah bude využito nabídku služeb firmy SCI, spol. s r.o. Předmět dodávky je totožný s předmětem dodávky bowlingových drah, tzn. kompletní herna „na klíč“.

Instalace zařízení je opět možná na pevný a suchý betonový podklad, který musí být odsouhlasený technikou montážní firmy. Provozní teplota v herně musí být stálá a to

v rozmezí 15 – 25 °C. Maximální vlhkost je 60 %. Dodací lhůta je 2 až 3 měsíce od podpisu smlouvy.

V areálu se plánuje postavit 4 kuželkářské dráhy. Délka drah bude cca 28 metrů a šířka všech drah cca 8 metrů. Stavěč kuželek bude šňůrový – to je pro běžné komerční používání zcela dostačující. Zobrazení výsledků bude na signalizačním table a vracení koulí plánují po povrchu. Dráhy budou mít umělý povrch, podkladová konstrukce bude nivelovaná. Hrací prostor bude opatřen protiskluzovým povrchem, segmentový povrch drah tl. 8 mm. Podklad drah bude mít akustickou úpravu. Firma dále instaluje svody chybného hoďu a zajistí povrchovou úpravu mezi drahami.

Cena komerční kuželny Vollmer s počtem drah 4 je kalkulovaná 1 952 914 Kč bez DPH.

6.3 Třetí patro

6.3.1 Restaurace

Pokud se má být objekt využíván pro trávení volného času, je nezbytné zde umístit také prostory pro stravování a odpočinek. Tomu by měla pomoci restaurace, kde se návštěvníci mohou občerstvit. Součástí záměru je proto vybudování stravovacího provozu restaurace tak, aby odpovídal platným zákonům a normám České republiky.

Předpokládaná provozní kapacita:

Kapacita provozu	max. 60 jídel denně (kapacita restaurace 30 míst)
Sortiment	minutková kuchyně alkoholické a nealkoholické nápoje
Distribuce jídel	obslužný provoz
Energie pro gastrotechnologii	elektrická energie
Počet zaměstnanců	5 – 6 zaměstnanců, 2 stálí zaměstnanci a 4 pomocní

Restaurace bude sloužit pro členy golfového klubu, fungovat bude převážně o víkendech. Vzhledem k velikosti provozu a k daným prostorům budou pro přípravu pokrmů využívány jak polotovary (chlazené nebo mražené), tak i čerstvé potraviny.

Dispozičně je celý stravovací prostor umístěn do 3. nadzemního podlaží. Je zde soustředěn veškerý provoz, potřebný k zajištění požadované kapacity stravování. Sklad, přípravná, varná část kuchyně, výdej jídel, umývárny nádobí a pomocné provozy (technické zázemí, sociální zařízení personálu) budou navrženy tak, aby plně respektovaly provozní a hygienické požadavky. Jednotlivá pracoviště budou vybavena technologickým zařízením a pracovními plochami tak, aby příprava pokrmů probíhala dle platných hygienických a provozních předpisů.

Vzhledem k tomu, že se jedná o restaurační zařízení pro členy golfového klubu, bude stravovací část osazena velkým americkým barem o délce 14 metrů. Stoly budou od sebe více vzdáleny a sezení nebude na klasických židlích, ale spíše na pohovkách a v křesílcích. Celá jídelní část by měla působit prostorně a reprezentativně.

Šatny a sociální zázemí

Zaměstnanci mají k dispozici šatnu a sociální zázemí (toaletu je nutno oddělit předsíňkou). Šatna je vybavena dvojitými šatními skříňkami pro oddělené uložení civilního a pracovního oděvu. Toaleta je od ostatních prostor oddělena předsíňkou s umyvadlem s mísicí baterií bez ručního ovládání uzavírání tekoucí vody, dávkovačem prostředku na mytí rukou s náplní a ručníky pro jednorázové použití nebo osoušečem rukou. Příčky oddělující jednotlivé prostory je nutno dotáhnout až ke stropu a prostory řádně odvětrat. Pro úklidový prostor je určena technická místnost, kde je umístěna výlevka s tekoucí teplou a studenou vodou.

Skladové zázemí

Vzhledem k velikosti a kapacitě provozu jsou skladové prostory tvořeny regály, mrazicí a kombinovanou skříní v prostoru příjmu a dalšími chladicími prostorami přímo v přípravně. Samostatná chladicí skříň v prostoru příjmu slouží pro uložení organického odpadu

v uzavřených nádobách. Je nutno smluvně zajistit denní odvoz. Pro uložení dalšího odpadu (nevratné obaly apod.) je třeba vymezit popelnici nebo kontejner.

Přípravna

Přípravna je součástí prostoru kuchyně jako samostatný provozní úsek a je vybavena pracovním stolem s dřezem a dostatkem pracovních ploch. Nad pracovním stolem je umístěn stolový nástavec s policí a chladicí vitrina pro uložení zeleniny například na přílohy. K dispozici je umývátko s mísicí baterií bez ručního ovládání uzavírání tekoucí vody, dávkovačem prostředku na mytí rukou s náplní a ručníky pro jednorázové použití nebo osoušečem rukou. Pro uložení surovin je určena podstolová chladicí skříň.

Minutková kuchyně

Prostor kuchyně slouží ke konečné tepelné úpravě a kompletaci pokrmů. Přímo navazuje na přípravnu a na výdej jídel. Linka je umístěna tak, aby bylo možné soustředit energetické přípojky a usnadnit práci personálu. Je vybavena elektrickým dvouplotnovým sporákem, elektrickou dvojitou fritézou, elektrickou opékačskou deskou, plynovým lávovým grilem a elektrickou vodní lázní. Linku doplňuje mikrovlnná trouba. K přípravě a regeneraci pokrmů dále slouží elektrický konvektomat. Pro porcování pokrmů je určený samostatný pracovní stůl. Pro uložení surovin je k dispozici podstolová mraznička a chlazená podstavba pod minutkovou linkou. V dosahu je umývátko s mísicí baterií bez ručního ovládání uzavírání tekoucí vody, dávkovačem prostředku na mytí rukou s náplní a ručníky pro jednorázové použití nebo osoušečem rukou. Nad varným blokem a nad konvektomatem je nutno umístit vzduchotechnické zákryty s osvětlením, tukovými filtry.

Umývárna provozního nádobí

Umývárna provozního nádobí je součástí kuchyně a je vybavena mycím stolem se dvěma dřezy a předoplachovou sprchou. Čisté nádobí je ukládáno do regálu.

Výdej jídel

Prostor výdeje jídel přímo navazuje na minutkovou linku a je tvořen pracovním stolem s policemi, nad kterými je umístěna mikrovlnná trouba. Hotové pokrmy jsou uloženy do vodní lázně a odtud vydávány přes pracovní stůl obsluze.

Umývárna stolního nádobí

Použité nádobí je obsluhou odloženo na třídící stůl. Zde je zbaveno hrubých nečistot a zbytků a následně v předoplachovém dřezu tlakově očištěno vodou. Dále postupuje do podstolové myčky, kde je dokonale zajištěno mytí a dezinfekce. Čisté nádobí je uloženo do polic ve stole ve výdeji jídel.

Bar

Bar je sestaven z výčepního stolu a trnožového stolu, které jsou opláštěny tak, aby odpovídaly celkovému vzhledu restaurace. Pro chlazení nápojů v lahvích je určena chladicí skříň s prosklenými dveřmi a chladicí podstolová skříň pod trnožovým stolem. V barovém zápultí jsou osazeny myčky skla, výrobek ledu, dřez, změkčovač vody a umývátko. Pracovní plochy jsou z nerez. Bar je tvořen několika úseky, které na sebe navazují – mytí skla, kávové hospodářství, výčepní část. Výčep tvoří výčepní stůl, který bude interiérově opláštěn.

Požadavky na stavební úpravy

- obklady stěn ve všech prostorách do minimální výše 1,8 m
- zajištění bezprahových průchodů
- vybudovat personální WC s předsíňkou

Právní předpisy vztahující se k provozování stravovacích služeb²³

Zásadní je vyhláška č. 137/2004 Sb. ze 17. března 2004 o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných. Ta nahradila původní vyhlášku č. 107 z roku 2001.

²³ DVOŘÁK, J. Zásady správné výrobní a hygienické praxe a stanovení kritických bodů v malokapacitních provozovnách společného stravování. Cech hostinských a hoteliérů Mladoboleslavsko, EKO ENERGO CZ, 2004

Další směrodatnou normou je zákon č. 258/2000 Sb. ze 14. července 2000 o ochraně veřejného zdraví a změně a doplnění některých zákonů.

Za tzv. činnosti epidemiologicky závažné se považují provozování stravovacích služeb, výroba potravin, uvádění potravin do oběhu a další. Veškeré osoby pracující ve stravovací části musí mít předepsanou zdravotní prohlídku a platný zdravotní průkaz.

Příloha vyhlášky č. 137/2004 Sb. vyžaduje stanovení kritických bodů. Systém kritických kontrolních bodů se vypracovává v rámci provozovaných činností na základě těchto zásad:

- a) provedení analýzy nebezpečí
- b) stanovení kritických bodů
- c) stanovení znaků a hodnot kritických mezí pro každý kritický bod
- d) vymezení systému sledování zvládnutého stavu v kritických bodech
- e) stanovení nápravného opatření, které se použije ve chvíli, kdy výsledky sledování ukazují ztrátu ovládnutí určitého kritického bodu pro každý kritický bod
- f) stanovení ověřovacích postupů s cílem potvrdit, že systém pracuje účinně
- g) zavedení evidence a dokumentace zahrnující všechny postupy a záznamy přiměřené výše zmíněným principům a jejich aplikacím.

Kontrolní kritický bod

Kontrolní kritický bod je technologický úsek, postup nebo operace při výrobě, rozvozu, přepravě a uvádění pokrmů do oběhu, ve kterých je největší riziko porušení zdravotní nezávadnosti pokrmu a v nichž se uplatňuje ovládnutí různých druhů nebezpečí ohrožujících zdravotní nezávadnost pokrmu s cílem zamezit, vyloučit, popřípadě zmenšit tato nebezpečí na přijatelnou úroveň.

Kontrolní bod

Kontrolní bod je technologický úsek, postup nebo operace při výrobě, rozvozu, přepravě a uvádění pokrmů do oběhu, ve kterých je riziko porušení zdravotní nezávadnosti pokrmu. Ovládnutí různých druhů nebezpečí ohrožujících zdravotní nezávadnost pokrmu s cílem zmenšit nebezpečí na přijatelnou úroveň se neuplatňuje.

Kritická mez

Kritická mez jsou znaky a hodnoty, které tvoří hranici mezi přípustným a nepřípustným stavem v kritickém bodě.

7. Náklady na investici

7.1 Rekonstrukce objektu

Současný stav budovy není vyhovující. U objektu se musí opravit vnější fasáda, okna, plechové prvky. Také je potřeba zrekonstruovat podlahy v jednotlivých patrech, ubourat některé sloupy, postavit příčky a zdi vyštukovat a vymalovat. Střecha objektu byla měněna před 12 lety a je v dobrém stavu.

Vnější zdi objektu je potřeba zateplit, omítka ze zdí se olupuje. Zateplení se týká 4158 m² zdiva. Nejdříve je potřeba provést tlakové mytí nebo mechanické čištění, to je zpoplatněno 12 Kč na m². Pak je nutné provést demontáž stávajícího oplechování. Cena činí 12 Kč za běžný metr. Tepelná izolace IPS-F o tloušťce 80 mm včetně kotev stojí 273 Kč/m².

Všechna okna je potřeba vyměnit za nová. Oken je celkem 40. Okna mají jednotný rozměr: 1,8 m šířka a výška 3 m. Cena je včetně práce na výměně oken. Firma AQ okna na takovouto zakázku poskytuje slevu ve výši 8 %.

Vnitřní úpravou se rozumí rekonstrukce podlah, výstavba nových příček, odstranění některých sloupů, rekonstrukce a rozšíření WC. Tyto náklady jsou odhadovány na 6 500 000 Kč.

Tab. 3: Náklady na rekonstrukci objektu

Název položky	Kč/jednotka	Množství	Cena bez DPH
Vnější úpravy			
Demontáž stávajícího oplechování	12 Kč/bm	500 bm	6 000 Kč
Okop stávajícího zateplení	165 Kč/m ²	4 158 m ²	686 070 Kč
Uložení na skládku	1000 Kč/t	19 t	19 000 Kč
Tlakové mytí	12 Kč/m ²	4 158 m ²	49 896 Kč
Omítka včetně ztužující vrstvy	387 Kč/m ²	4 158 m ²	1 609 146 Kč
Tepelná izolace	273 Kč/m ²	4 158 m ²	1 135 134 Kč

Lešení	35 Kč/m ² *měs.	4 158 m ² *3	436 590 Kč
Okno	15 500 Kč/ks	40 ks	620 000 Kč
Náklady na vnější úpravy			4 561 836 Kč
Náklady na vnitřní úpravy			6 500 000 Kč
Náklady na rekonstrukci objektu celkem			11 061 836 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

7.2 První patro

7.2.1 Skate park

Náklady na vybudování skate parku jsou odhadovány na 490 000 Kč.

7.2.2 Chráněné dílny a keramická dílna

Tab. 4: Náklady na chráněnou dílnu a keramickou dílnu

Název	Počet kusů	Cena za kus	Cena bez DPH
Hrnčířský kruh „Hobby“	3	15 420 Kč	46 260 Kč
Vypalovací pec	1	52 149 Kč	52 149 Kč
Žehlící prkno	4	22 500 Kč	90 000 Kč
Žehlící napařovací lis	2	12 635 Kč	25 270 Kč
Náklady celkem			213 679 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

7.3 Druhé patro

7.3.1 Golf

Tab. 5: Náklady na golf

Název	Cena bez DPH
Golfový simulátor (LINKS LS)	3 552 000 Kč
Driving range	288 400 Kč
Putting and chipping green	97 200 Kč
Program pro digitální zpracování a analýzu videozáznamu švihů	23 600 Kč
Celkové náklady na indoor golf	3 961 200 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.2 Bowling

Tab. 6: Náklady na Bowling

Název	Cena bez DPH
Bowling Vollmer 1 dráha	694 500 Kč
Celkové náklady na bowling (6 drah)	4 167 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Orientační kalkulace měsíčních leasingových splátek při době leasingu 24 měsíců

Tab. 7: Kalkulace leasingových splátek

Záloha v %	0	5	10	15	20	25
Záloha v Kč	0	216 150	432 300	648 450	864 600	1 080 750
Splátka celkem	235 26	226 621	213 594	204 890	196 186	187 482

Záloha v %	30	35	40	45	50
Záloha v Kč	1 296 900	1 513 050	1 729 200	1 945 350	2 161 500
Splátka celkem	178 778	165 751	157 047	148 342	139 638

Zdroj: vlastní zpracování

Návratnost investice do bowlingových drah. V tabulce jsou uvedeny pouze hrubé tržby bez odpočtu nutných režijních nákladů.

Tab. 8: Návratnost investice do bowlingu

Cena	Provozních hodin týdně	Týdenní tržba	Roční tržba za 6 drah	Návratnost vstupní investice
250 Kč/hod bowling	28	7 000 Kč	2 184 000 Kč	2 roky a 8 měsíců
	35	8 750 Kč	2 730 000 Kč	2 roky a 1 měsíc
	42	10 500 Kč	3 276 000 Kč	1 rok a 7 měsíců
	49	12 250 Kč	3 822 000 Kč	1 rok a 4 měsíce
				Při pořizovací ceně 4 167 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pořizovací cena 4 167 000 Kč je bez DPH. Tabulka č. 8 ukazuje návratnost investice, pokud budou náklady na bowlingové dráhy splaceny jednorázově. Tzn. nebude využit leasing.

7.3.3 Kuželna

Tab. 9: Náklady na kuželnu

Název zařízení	Cena bez DPH
Kuželna Vollmer 1 dráha	470 600 Kč
Celkové náklady na kuželnu (4 dráhy)	1 882 400 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Orientační kalkulace měsíčních leasingových splátek při době leasingu 24 měsíců

Tab. 10: Kalkulace leasingových splátek

Záloha v %	0	5	10	15	20	25
Záloha v Kč	0	97 646	195 291	292 937	390 583	488 229
Splátka celkem	106 946	102 981	97 064	93 100	89 137	85 173

Záloha v %	30	35	40	45	50
Záloha v Kč	585 874	683 520	781 166	878 811	976 457
Splátka celkem	81 209	75 292	71 328	67 364	63 400

Zdroj: vlastní zpracování

Návratnost investice do kuželny. V tabulce jsou uvedeny pouze hrubé tržby bez odpočtu nutných režijních nákladů.

Tab. 11: Návratnost investice do kuželny

Cena	Provozních hodin týdně	Týdenní tržba	Roční tržba za 4 dráhy	Návratnost vstupní investice
120 Kč/hod kuželky	28	3 360 Kč	699 000 Kč	3 roky a 4 měsíce
	35	4 200 Kč	873 600 Kč	2 roky a 8 měsíců
	42	5 040 Kč	1 048 320 Kč	2 roky a 3 měsíce
	49	5 880 Kč	1 223 040 Kč	1 rok a 11 měsíců
				Při pořizovací ceně 1 882 400 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pořizovací cena 1 882 400 Kč je bez DPH. Tabulka č. 11 ukazuje návratnost investice, pokud budou náklady na kuželkové dráhy splaceny jednorázově. Tzn. leasing nebude využitý.

Tab. 12: Celkové náklady na golf, bowling a kuželnu

Celkové náklady na patro golf + bowling + kuželna	
Název	Cena bez DPH
Golf	3 961 200 Kč
Bowling	4 167 000 Kč
Kuželna	1 882 400 Kč
10 ks stolů s připevněnými židlemi Chariot Series 1	263 250 Kč
Náklady celkem	10 273 850 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

7.4 Třetí patro

7.4.1 Restaurace

Tab. 13: Příjem a manipulace

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Chladicí skříň 380 l	USD 372	595x640x1870	230V/0,2	1
Kombinace chladnička / mraznička	UFR 370 SD	595x640x1870	230V/0,2	1
Regál 5 polic	komaxit	1000x500x2000	-	2

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 14: Odpadky

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Chladicí skříň 215 l	USS 2520 DTKSD	595x600x1315	230V/0,2	1

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 15: Šatna personálu

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Skříňka šatní dvojitá	-	500x600x1800	-	6

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 16: Sociální zázemí personálu

Název zařízení	Počet kusů
Umyvadlo s bezdotykovou baterií	1
Zásobník skládaných ručníků	1
Dávkovač desinfekčního mýdla	1
Koš na odpadky	1

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 17: Provozní nádobí

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Počet kusů
Tlaková sprcha s raménkem	STAR	-	1
Mycí stůl se 2 dřezy	SVD	500x500x300	1
Regál 5 polic, nosnost police 80 kg	Modular	1000x500x200	1

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 18: Mytí stolního nádobí

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Příjmový stůl s trnoží	SPT	1700x600x900	-	1
Police nástěnná	POZJ	1700x300	-	1
Mycí stůl s dřezem a prostorem pro myčku	SVD	1200x700x900	-	1
Tlaková sprcha s raménkem	STAR	-	-	1
Myčka nádobí podstolová	SILANOS N700 FT PD	600x600x850	400V/5,35	1

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 19: Přípravný zeleniny a masa

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Pracovní stůl s dřezem a policí	SPO	1500x650x900	-	2
Dřezová baterie	dřezová	-	-	1
Pracovní stůl s umývánkem	SPO	1400x650x900	-	1
Bezdotyková baterie	-	-	-	1
Podstolová chladnička 180 l	FKU 1805	600x600x850	230V/02	1
Masodeska	buk	600x400x100	-	1
Pracovní stůl se zásuvkovým blokem a policí	SPZV	1400x600x900	-	1
Stolový nástavec s mezistěnou	NAS	1900x400x650	-	1
Krájecí deska nierolen	-	600x400x20	-	1
Chlazená vana na podstavci	Rhein 100	1000x350	230V/05	1
Váha digitální 5 kg s miskou	SW 5	-	-	1
Nářezový stroj	GTS 250	-	230V/0,2	1

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 20: Minutková kuchyně

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Pracovní stůl s prostorem pro mrazničku	SPC	800x650x900	-	1
Mraznička podstolová 120 l	ZV 130	500x600x850	230V/0,2	1
Konvektomat	UNOX XV	830x662x630	400V/5,7	1

	303			
Podstavba pod konvektomatem	7040 POD	800x730x740	-	1
Sprcha	DL1	-	-	1
Sporák plynový 2 plotny	PC 35 G	350x650x280	400V/12	1
Fritéza el. 2 koše	FRE 70 E	700x650x280	400V/12	1
Lávový gril plynový	GR 35 G	350x650x280	Plyn/6,9	1
Opékač deska el. hladká	FTL 35 E	350x650x280	400V/3,9	1
Vodní lázeň	BM 35 E	350x650x280	-	1
Chlazená podstavba	PM 1200	1400x600x600	230V/0,7	1
Podstavba otevřená	VN 70/0	700x575x600	-	1
Pracovní stůl s policí	SPO	1400x700x900	-	1
Mikrovltná trouba 18 l	Panasonic NE 1027	510x360x200	230V/1,5	1

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 21: Bar

Název zařízení	Typ zařízení	Rozměry (mm)	Příkon v kW	Počet kusů
Výčepní stůl s dřezem	VDP	1900x700x900	-	1
Kartáčová myčka skla	Spulboy	-	230V/0,5	1
Dřezová baterie	páková	-	-	1
Pracovní stůl s trnoží	SPT	1300x700x900	-	1
Podstolová chladnička 180 l	FKU 1805	600x600x850	230V/02	1
Výčepní stojan	KKT	-	230V/0,5	1
Chladicí skříň s prosklenými dveřmi 410 l	Agus	600x600x1850	230V/0,5	1
Kávovar 1 páka	AKT 30	-	230V/3	1
Mlýnek na kávu s	BLE 85	-	230V/0,5	1

dávkovačem				
Výrobník ledu 20 kg/24 hod	Baroune B 21 WS	389x515x640	230V/0,35	1
Myčka skla dvouplášťová	SILANOS 030	495x510x700	400V/5,35	1
Změkčovač vody automatický	dle lokální tvrdosti vody	-	230V/0,1	1
Barový stůl s dřezem a umývánkem	CAC 20	1700x600x900	-	1
Barový stůl pod kávovar skříňový	20 LK	900x600x900	-	1
Dřezová baterie	KIO	-	-	2
Polnicové zápultí	-	2600x600x250	-	1

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové náklady na kuchyni a barový pult	1 750 000 Kč
--	--------------

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 22: Jídelní část

Název	Rozměry	Počet kusů	Cena bez DPH
Stolovací část			
Jídelní stůl Leksvik	105x201x75	5	29 950 Kč
Křesílko Harola	50x89x53	30	38 700 Kč
Cena celkem stolovací část			68 650 Kč
Bar			
Barová židlička s opěrkou Cendy	129x51x48	10	12 900 Kč
Cena celkem barová část			12 900 Kč
Klidová část			
Ratanové křesílko Nydal	74x74x81	10	44 900 Kč
Stolek Antanas	100x75x74	4	7 960 Kč
Cena celkem klidová část			52 860 Kč
Cena celkem jídelní část			134 410 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 23: Celkové náklady na restauraci

Celkové náklady na restauraci	
Název	Cena bez DPH
Kuchyně a barový pult	1 750 000 Kč
Jídelní část	134 410 Kč
Celkové náklady	1 884 410 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

7.5 Celkové náklady na investici

Tab. 24: Celkové náklady investici

Název položky	Cena
Kupní cena objektu	50 000 000 Kč
Rekonstrukce objektu	11 061 836 Kč
Golf, bowling, kuželna	10 273 850 Kč
Restaurace	1 884 410 Kč
Skate park	490 000 Kč
Chráněná a keramická dílna	213 679 Kč
Náklady celkem	73 923 775 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

8. Příjmy z provozu a provozní náklady

8.1 Příjmy z investice

Nyní se budeme věnovat zjišťování budoucích celkových peněžních příjmů, které poplynou z tohoto investičního projektu. Odhad je velmi obtížný, protože předpokládaná doba životnosti je 50 let a za tuto dobu bude působit řada vlivů, jejichž sílu dovedeme odhadnout jen velmi obtížně. V hlavní řadě se jedná o vliv faktoru času a o inflaci. Dále musíme předpokládat měnící se podmínky na trhu, to vše způsobuje riziko, že předpokládané příjmy nebudou dosaženy. Výnosem z investice je přírůstek zisku (zisku po zdanění) a přírůstek odpisů, které se vrací do podniku v ceně prodaných služeb. Souhrnně tyto dvě položky tvoří příjem, který je základem rozhodování o investičních projektech.

Příjem z investice bude realizován poskytováním služeb. Hlavní příjem se předpokládá z provozování restauračního zařízení. Dále z provozu golfových simulátorů a driving range.

Tab. 25: Příjmy z investice

Název	Cena	Počet hodin týdně	Roční příjem
Golf	90 Kč/hod ²⁴	42 hod týdně	982 800 Kč
Bowling	250 Kč/hod	42 hod týdně	3 276 000 Kč
Kuželna	120 Kč/hod	42 hod týdně	1 048 320 Kč
Restaurace			6 200 000 Kč
Skate park	20 Kč	42 hod týdně	43 680 Kč
Chráněná dílna			190 000 Kč
Příjmy za rok celkem			11 740 800 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

²⁴ Cena 90 Kč/hod je odhadována z průměrného počtu odehraných hodin členem golfového klubu za rok a z ceny členství v golfovém klubu.

8.2 Odpisy

Pro odepisování majetku bylo zvoleno rovnoměrné odepisování.

Budova patří do 6. odpisové skupiny. V prvním roce odepisování je budova již opravená.

vstupní cena 60 921 836 Kč

1. rok odpis 621 403 Kč

2. – 49. rok odpis 1 230 621 Kč

50. rok odpis 1 230 625 Kč

Sportovní zařízení, vybavení kuchyně, keramická dílna spadají do druhé odpisové skupiny.

vstupní cena 10 020 339 Kč

1. rok odpis 1 102 237 Kč

2. – 4. rok odpis 2 229 525 Kč

5. rok odpis 2 229 527 Kč

8.3 Náklady

8.3.1 Náklady na mzdy

Tab. 26: Mzdové náklady

Počet zaměstnanců a druh pracovního poměru	Počet pracovních hodin měsíčně	Mzdová sazba/hod	Hrubá mzda	Náklady zaměstnavatele včetně SZP
Kuchyně				
2, stálý	168	90 Kč/hod	15 120 Kč	20 412 Kč
4, vedlejší	120	60 Kč/hod	7 200 Kč	9 720 Kč
Bowling, kuželna				

1, stálý	168	90 Kč/hod	15 120 Kč	20 412 Kč
Golf				
1, stálý	168	80 Kč/hod	13 440 Kč	18 144 Kč
Skate park				
1, stálý	168	80 Kč/hod	13 440 Kč	18 144 Kč
Náklady na mzdy měsíčně				136 404 Kč
Náklady na mzdy ročně (Osobní náklady)				1 636 848 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

8.3.2 Ostatní náklady

Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady na osvětlení, vytápění objektu a také na provoz klimatizace. Náklady jsou odhadovány ve výši 4 950 00 Kč ročně.

8.3.3 Úvěr

Předpokládaná výše úvěru je 30 000 000 Kč. Doba splatnosti je 20 let, výše úrokové sazby 4,5 %. Měsíční splátka úvěru zahrnuje splátku jistiny i splátku úroku. Měsíční splátka jistiny je ve výši 189 795 Kč. Roční splátka úvěru činí 2 277 540 Kč. Měsíční splátka úroku je ve výši 777 540 Kč. Podrobněji viz příloha č. 4.

Úroky z úvěrů mají zvláštní postavení, podobně jako odpisy jsou náklady a tudíž snižují čistý zisk. Úroky se berou v úvahu při diskontování peněžních příjmů na současnou hodnotu (úroková míra je složkou výpočtu WACC). Kdybychom úroky odečetli, snižovali bychom zisk dvakrát: jednou jako součást nákladů, podruhé při diskontování jako součást diskontní míry. Úroky z cizího kapitálu proto nesmíme do nákladů zahrnovat, resp. je nesmíme odečítat od provozního zisku.²⁵

²⁵ SYNEK, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, 2. přepracované a rozšířené vydání, Praha: Grada Publishing, ISBN 80-247-9069-6

9. Hodnocení efektivnosti investice

Investice obecně představuje odloženou spotřebu za účelem získání budoucích užitek. Z hlediska finančního jde o to, z jakých zdrojů bude investice hrazena a jaká bude její efektivnost při použití různých zdrojů, včetně hodnocení různých investičních variant. V mém případě se jedná o zhodnocení jen jedné investice při daných zdrojích financování.

Určení podnikové diskontní míry

Kapitál stejně jako ostatní výrobní činitele něco stojí, má své náklady. S těmi musíme počítat při hodnocení investice. Firma používá kombinovaný způsob financování – část investičních nákladů financuje vlastními zdroji, část cizími. Podle jednotlivých kapitálových složek se pak počítají průměrné kapitálové náklady. Potřebuji tedy zjistit průměrné kapitálové náklady (WACC – weighted average cost of capital).

$$k_o = W_i k_i (1 - t) + W_e k_e \quad (1)$$

kde

k_o průměrná míra kapitálových nákladů podniku (podniková diskontní míra)

k_i úroková míra pro nové úvěry před zdaněním

k_e míra nákladů na nerozdělený zisk a základní kapitál

W_i, W_e váhy jednotlivých kapitálových složek určené procentem z celkových zdrojů (vše měřeno v tržních hodnotách)²⁶

Pokud dosadím do vztahu (1) hodnoty k tomuto investičnímu projektu, získám:

$$k_o = 0,406 * 4,5 (1 - 0,22) + 0,594 * 3,08$$

$$k_o = 3,25$$

Podniková diskontní míra je ve výši 3,25 %.

²⁶ SYNEK, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, 2. přepracované a rozšířené vydání, Praha: Grada Publishing, ISBN 80-247-9069-6

Výpočet současné hodnoty očekávaných peněžních příjmů (cash flow)

Zatímco jednorázové náklady na investici jsou vynaloženy v poměrně krátké době (předpokládám období jednoho roku), očekávané příjmy a výdaje z investice plynou řadu let. Jak víme z ekonomické teorie, působí v ekonomickém životě tzv. faktor času, který způsobuje, že „hodnota dnešní peněžní jednotky je cennější než hodnota peněžní jednotky v budoucnu“, to znamená, že se časová hodnota peněz mění. A protože výnosy vznikají v delším období, musíme je přepočítat na stejnou časovou bázi, tou bývá rok pořízení investice. Budoucí hodnotu tedy přepočítáváme na současnou hodnotu. Jako přepočítacího koeficientu použijeme průměrnou míru kapitálových nákladů (podnikovou diskontní míru). Počítáme dle vzorce:²⁷

$$SHCF = \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} \quad (2)$$

Čistá současná hodnota je v tabulce uvedena v řádku nazvaném diskontovaný cash flow (řádek č. 18).

9.1 Metody hodnocení efektivnosti investic²⁸

Za obecný efekt investic budeme považovat cash flow (peněžní tok). K hodnocení efektivnosti investic můžeme použít několik metod. V odborné literatuře se metody hodnocení investic obvykle dělí na dvě skupiny:

- metody statické, které nepřihlížejí k faktoru času,
- metody dynamické, které přihlížejí k faktoru času a jejichž základem je aktualizace (diskontování) všech vstupních dat vstupujících do výpočtů.

²⁷ SYNEK, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, 2. přepracované a rozšířené vydání, Praha: Grada Publishing, ISBN 80-247-9069-6

²⁸ SYNEK, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, 2. přepracované a rozšířené vydání, Praha: Grada Publishing, ISBN 80-247-9069-6

Statické metody se používají u méně významných projektů, u projektů s krátkou dobou životnosti a v případech, kdy je diskontní faktor nízký. V ostatních případech se používají dynamické metody.

Metoda výnosnosti (ziskovosti, rentability) investic

Za efekt investice se považuje zisk. Vychází se z toho, že jak změny v objemu výroby, tak změny v nákladech, které investice vyvolá, se promítnou v zisku, který tak dostatečně charakterizuje přínos investice.

Výnosnost investice (ROI – return of Investment) se počítá podle vzorce:

$$ROI = \frac{\text{Ø ČISTÝ ZISK PLYNOUCÍ Z INVESTICE}}{\text{NÁKLADY NA INVESTICI}} \times 100 \quad (3)$$

Jako zisk se bere čistý zisk (zisk po zdanění), který je považován za skutečný efekt pro podnik.

Metoda nebere v úvahu všechny peněžní příjmy (celý cash flow), ale pouze jednu jejich část – zisk, nepočítá totiž s odpisy. Nebere rovněž v úvahu působení faktoru času a nepřihlíží k rozložení zisku v čase. Je to statická metoda.

Vypočtená rentabilita se srovnává s investorem požadovanou mírou zúročení: je-li vypočtená rentabilita vyšší, investice je výhodná, je-li nižší, investici bychom neměli realizovat.

Účetní míra výnosnosti

Je podobné kritérium ukazateli rentabilita investic. Ale Ø čistý roční zisk plynoucí z investice je snížen o úroky.

$$\text{ÚČETNÍ MÍRA VÝNOSNOSTI} = \frac{\text{Ø PŘÍJMY CELKEM}}{\text{NÁKLADY NA INVESTICI}} \times 100 \quad (4)$$

Metoda čisté současné hodnoty

Čistá současná hodnota představuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných příjmů (cash flow) a náklady na investici.

$$\text{ČSHI} = \text{SHCF} - \text{IN} \quad (5)$$

kde

ČSHI čistá současná hodnota investice

SHCF současná hodnota cash flow (výnosů z investice)

Platí: Je-li čistá současná hodnota investice kladná, investici můžeme přijmout. Je-li čistá současná hodnota rovna nule, bylo docíleno právě požadované výnosnosti (požadovaného zúročení investovaných peněz). Je-li čistá současná hodnota záporná, investici musíme odmítnout.

Metoda vnitřního výnosového procenta

Tato metoda je založena na koncepci současné hodnoty. Spočívá v nalezení diskontní míry, při které současná hodnota očekávaných výnosů z investice (cash flow) se rovná současné hodnotě výdajů na investici.

$$\text{SHCF} = \text{IN} \quad (6)$$

$$\text{SHCF} - \text{IN} = 0$$

Je-li vnitřní výnosové procento větší než diskontní míra (WACC), je projekt přijatelný. Je-li investice na úvěr, mělo by být vnitřní výnosové procento vyšší, než je úroková míra.

Metoda doby splacení

Dobou splacení (dobu návratnosti nebo úhrady) je takové období (počet let), za které tok příjmů (čistý cash flow) přinese hodnotu rovnající se původním nákladům na investici. Jsou-li příjmy v každém roce jiné, pak dobu splatnosti zjistíme postupným načítáním ročních částek cash flow tak dlouho, až se kumulované částky cash flow rovnají investičním nákladům.

Čím je doba splacení kratší, tím je investice výhodnější. Je samozřejmé, že doba splacení musí být kratší než doba životnosti investice.²⁹

9.2 Uplatnění metod na navrhovaný investiční záměr

Výchozí základna

Jako východisko pro hodnocení efektivnosti investice je brána maximální vytíženost celého objektu. Tzn. že bude využita plně otevírací doba a kapacita jednotlivých zařízení. Stanovila jsem tedy maximálně dosažitelné příjmy pro jednotlivé zařízení a také maximálně dosažitelný roční příjem.

Vycházela jsem z jednotlivých cen za hodiny hry a také z průměrné ceny útraty u jednoho stolu v restauraci. Také jsem stanovila příjem za chráněnou dílnu.

Přehled příjmů je uvedený v tabulce č. 25.

9.2.1 Optimistická varianta

Určitě se nedá očekávat, že celé centrum bude plně vytížené. Návštěvnost restaurace a zábavních zařízení jistě nebude celých 100 %. Pro optimistickou variantu jsem zvolila

²⁹ SYNEK, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, 2. přepracované a rozšířené vydání, Praha: Grada Publishing, ISBN 80-247-9069-6

snížení návštěvnosti z maximální hranice o 20 %. To znamená, že příjem ze všech oblastí klesl také o 20 %. Následuje přehled přepočítaných ročních příjmů.

Tab. 27: Příjmy z investice, optimistická varianta

Název	Cena	Počet hodin týdně	Roční příjem
Golf	90 Kč/hod ³⁰	42 hod týdně	786 240 Kč
Bowling	250 Kč/hod	42 hod týdně	2 620 800 Kč
Kuželna	120 Kč/hod	42 hod týdně	838 656 Kč
Restaurace			4 960 000 Kč
Skate park	20 Kč	42 hod týdně	34 944 Kč
Chráněná dílna			152 000 Kč
Příjmy za rok celkem			9 392 640 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Podrobný přehled výpočtu všech ukazatelů a vývoj v čase je uveden v příloze č. 5.

Rentabilita investic

Rentabilita investice je 12,94 %. Je vyšší než diskontní míra (3,25 %) a vyšší než úrok z úvěru (4,5 %). Na první pohled je zřejmé že výsledky rentability investice při optimistické variantě jsou velice dobré. Podle tohoto ukazatele by investice byla okamžitě přijata.

Účetní míra výnosnosti

Účetní míra výnosnosti je 14,86 %. Také tato hodnota ukazuje na výborný výsledek.

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota patří už mezi dynamické metody. Čistá současná hodnota v optimistické variantě je 112 938 533 Kč. Kriterium pro přijetí investice je kladná hodnota tohoto ukazatele. I podle tohoto ukazatele se investice má realizovat.

³⁰ Cena 90 Kč/hod je odhadována z průměrného počtu odehraných hodin členem golfového klubu za rok a z ceny členství v golfovém klubu.

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento je 6,81 %. Hodnota tohoto ukazatele je vyšší než diskontní míra (3,25 %) a také vyšší než výše úroku z úvěru (4,5 %). Projekt je tedy přijatelný.

Doba splácení

Tok příjmů v optimistické variantě přinese hodnotu rovnající se nákladům na investici za 18,64 roku. Doba splácení přináší informaci o riziku. Riziko je dáno faktorem času a také nahodilými událostmi v ekonomickém životě celého státu i této investiční akce. Doba splácení je dlouhá. Pokud se podíváme na diskontovanou dobu úhrady, ta je ještě delší: 26,72 let.

9.2.2 Neutrální varianta

Tato varianta předpokládá, že návštěvnost areálu bude odpovídat předvídanému stavu. Využití bude o 35 % nižší než je maximální stav. Výsledky příjmů z jednotlivých oblastí jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. 28: Příjmy z investice při neutrální variantě

Název	Cena	Počet hodin týdně	Roční příjem
Golf	90 Kč/hod ³¹	42 hod týdně	638 820 Kč
Bowling	250 Kč/hod	42 hod týdně	2 129 400 Kč
Kuželna	120 Kč/hod	42 hod týdně	681 408 Kč
Restaurace			4 340 000 Kč
Skate park	20 Kč	42 hod týdně	30 576 Kč
Chráněná dílna			133 000 Kč
Příjmy za rok celkem			7 631 520 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Podrobný přehled výpočtu všech ukazatelů a vývoj v čase je uveden v příloze č. 6.

³¹ Cena 90 Kč/hod je odhadována z průměrného počtu odehraných hodin členem golfového klubu za rok a z ceny členství v golfovém klubu.

Rentabilita investice

Rentabilita investice při této variantě je 3,75 %. Tato hodnota je vyšší než diskontní míra, ale nižší než úrok z úvěru. To znamená, že investice má vyšší výnosnost, než je výnosnost vlastního kapitálu, ale přináší menší výnos než jsou náklady na cizí kapitál.

Účetní míra výnosnosti

Účetní míra výnosnosti je 5,67 %. Tato míra je vyšší než diskontní míra i než úroky z úvěru.

Čistá současná hodnota

U tohoto ukazatele je důležité, zda je jeho hodnota kladná nebo záporná. Konkrétní hodnota je - 10 546 342 Kč. Jedná se o záporné číslo, které před investicí varuje.

Vnitřní výnosové procento

Hodnota ukazatele je 2,78 %. Podstatné je, že vnitřní výnosové procento je nižší, než diskontní míra a než úroky z úvěru.

Doba splácení

Doba splácení u neutrální varianty je 30,76 let. A pokud budeme používat diskontované hodnoty, tak se doba splácení pohybuje přes 50 let. Oba dva údaje o době splácení ukazují na značné riziko.

9.2.3 Pesimistická varianta

Tato varianta zohledňuje malou návštěvnost centra. Údaje o maximální návštěvnosti a využití jsem snížila o 50 %. Jak se změny roční příjmy je vidět z následující tabulky.

Tab. 29: Příjmy z investice při pesimistické variantě

Název	Cena	Počet hodin týdně	Roční příjem
Golf	90 Kč/hod ³²	42 hod týdně	491 400 Kč
Bowling	250 Kč/hod	42 hod týdně	1 638 000 Kč
Kuželna	120 Kč/hod	42 hod týdně	524 160 Kč
Restaurace			3 100 000 Kč
Skate park	20 Kč	42 hod týdně	21 840 Kč
Chráněná dílna			95 000 Kč
Příjmy za rok celkem			5 870 400 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Podrobný přehled výpočtu všech ukazatelů a vývoj v čase je uveden v příloze č. 7.

Rentabilita investice

Rentabilita investice u pesimistické varianty je 0,65 %. Je zřejmé, že tato hodnota tohoto ukazatele je hluboko pod diskontní mírou i pod úroky z úvěru. Dokonce je nižší než míra inflace.

Účetní míra výnosnosti

Hodnota tohoto ukazatele je 2,57 %. A i když je hodnota vyšší než u rentability, stále nepřesahuje ani jeden ze dvou porovnávaných ukazatelů.

Čistá současná hodnota

Zde sledujeme především, zda je hodnota plusová či v mínusu. U pesimistické varianty je tato hodnota záporná. To znamená, že se investice jednoznačně nedoporučuje přijmout. Konkrétní výše hodnoty je - 52 280 353 Kč.

³² Cena 90 Kč/hod je odhadována z průměrného počtu odehraných hodin členem golfového klubu za rok a z ceny členství v golfovém klubu.

Doba splácení

Doba splácení je delší než plánovaná doba životnosti (50 let). I tento ukazatel jednoznačně vyjadřuje odmítnutí této investice.

9.2.4 Zhodnocení

Pokud by se naplnily předpoklady optimistické varianty, bylo by jednoznačné doporučení investici přijmout. Všechny ukazatele efektivnosti investice ukazují velice dobré výsledky. Jen ukazatel doby splácení je 18 let. To souvisí i s dobou splácení úvěru (20 let).

U neutrální varianty je rentabilita investice nižší než úrok z úvěru. To znamená, že výnos z investice nedosahuje úrokového procenta z cizího kapitálu. Také ukazatel čisté současné hodnoty je záporný. Doba splácení je 30,76 let. Investice by se za těchto podmínek realizovat neměla.

Pesimistická varianta. Pokud by se měl naplnit scénář této varianty, pak by realizování investice bylo v rozporu se všemi doporučeními. Za předpokladů pesimistické varianty se investice nesmí přijmout.

Ideální investice je taková, která má vysokou výkonnost, je bez rizika a co nejdříve se zaplatí. V reálném světě jsou tato kriteria protikladná. Investice z vysokou výnosností je spojena s vysokým rizikem. A investice, která je téměř jistá, zase nepřináší vysoký zisk. Proto je důležité zhodnotit všechny příjmy, které investice přinese a porovnat je s vynaloženým kapitálem (vlastním i cizím).

Investice by v každém případě měla zvyšovat hodnotu firmy a přinášet jí v budoucnu výnosy, které budou kompenzací za omezení současného užitku.

Pokud se jedná o investici do textilní továrny v Benešově u Semil, máme na výběr tři možné varianty budoucího vývoje. Přičemž optimistická i neutrální varianta by naznačovala, že investice do tohoto projektu by byla pro firmu přínosem. Jako zástupce

nepříznivého vývoje je uvedena i pesimistická varianta, která ukazuje, že peníze, investované do této revitalizace, by byly navždy ztraceny.

Určitým povzbuzením pro realizaci by byla možnost čerpat dotace. Náklady na cizí kapitál by byly nižší a tak by se zkrátila doba splatnosti. To by snížilo riziko, které je spjato s faktorem času.

Která z variant budoucího vývoje se uskuteční? Na to by dala odpověď pečlivá a dokonalá analýza trhu. Především předpověď vývoje cen u uvažovaných služeb a zájem o ně. Musela by se vzít v úvahu cenová elasticita, vliv reklamních akcí na podporu tohoto centra i zde umístěných sportovních zařízení, odezva konkurence a v neposlední řadě také budoucí trendy trávení volného času potenciálních zákazníků. Jejich ochota za zábavou a sportem dojíždět a také za ně platit.

Lidé v dnešní době si velice dobře uvědomují hodnotu volného času. A jsou ochotni ho strávit zajímavou činností a velice často s rodinou. To dokládá rostoucí zájem o sporty, divadla a aktivity, kde se pobaví celá rodina.

Neustále se měnící podmínky na trhu naznačují, že prognóza budoucího vývoje je záležitost, která se dá odhadnout jen na několik let dopředu. V našem projektu se ale jedná o desítky let. Nejistota zde tedy hraje značnou roli. Snížit ji lze kvalitními informacemi získanými z analýzy trhu.

10. Závěr

Diplomová práce na téma brownfields je reakcí na situaci v Libereckém kraji. Zde je velký podíl opuštěných budov, které jsou nedostatečně či nevhodně používány anebo nejsou využity vůbec. Tento fakt je jedním z limitujících faktorů budoucího vývoje našeho regionu. Je to překážka dalšího udržitelného rozvoje s nepříznivými sociálními, kulturními a ekonomickými důsledky.

Diplomovou práci jsem zahájila vysvětlením pojmu brownfields. V prvním dvou kapitolách jsou shrnuty překážky, ale i výhody nového využití deprimujících zón. Důležitý je také přístup veřejné politiky k brownfields. Stručně jsem popsala nejdůležitější programy, které se touto problematikou v České republice zabývají: ekologické smlouvy v rámci garance Fondu národního majetku České republiky, programy Ministerstva životního prostředí, program Czech Investu a další.

Ve třetí kapitole jsem uvedla jednoduchou analýzu externalit a ztracených příležitostí, které jsou s oblastí brownfields spojeny.

Čtvrtá kapitola se týká analýzy tuzemských a zahraničních zkušeností s revitalizací brownfields. Západoevropské státy začaly s regenerací brownfields zhruba o dvě desetky let dříve. Je tedy jen přirozené přihlédnout k jejich zkušenostem. Srovnávacími státy jsou Velká Británie a Francie,

Podstatou mé diplomové práce bylo nalézt vhodnou nevyužitou nebo podvyužitou budovu z Libereckého regionu a popsat její stávající stav a lokalitu v níž se nachází. Dále navrhnout vhodné využití areálu vzhledem k velikosti, umístění a ostatním podmínkám. Nedílnou součástí práce je zhodnocení ekonomické efektivnosti projektu. Tím se zabývají zbývající kapitoly.

Jako nejzajímavější dostupných brownfields jsem považovala budovu opuštěné textilní továrny Podmošnou v obci Benešov u Semil. Jedná se o budovu bývalé čistírny, předprádelny, prádelny a doprádelny. Tato budova má čtyři patra a celková nevyužitá

plocha činí 6 270 m². Výrobní činnosti a následně výrobky, které byly náplní provozu této budovy, jsou stále více nahrazovány konkurenčními výrobky z asijských zemí. Provoz v této budově skončil již před 6 lety a do této doby se nepodařilo celou budovu pronajmout nebo prodat. Proto jsem při svých úvahách zavrhl možnost zavedení nové výrobní činnosti.

Při hledání nové náplně využití areálu jsem se soustředila především na bezprostřední okolí, ve kterém je objekt umístěn. Budova těsně sousedí s golfovým hřištěm, které je v této části regionu jediné. I z toho důvodu má stále vzrůstající návštěvnost. Celkově se golfový sport těší stále větší oblibě a tréninky a hry se už neomezuji jen na zimní období. Trénuje se také za nepříznivých klimatických podmínek v krytých halách na golfových simulátorech, driving range a putting and chipping green. Rozlehlá patra areálu jsou pro umístění vnitřního (indoor) golfu přímo ideální.

Dalším „sousedem“ je Domov Tereza - ústav sociální péče pro mentálně postiženou mládež s kombinovanými vadami. Díky velkorysým prostorům jsem se rozhodla vybudovat v přízemí keramickou dílnu, ta by sloužila i pro výrobu jiných ručně dělaných předmětů. Také bych zde ráda umístila chráněnou dílnu. Chráněná dílna by se zabývala péčí o prádlo z nemocnice v Semilech, která je vzdálená cca 1 km po hlavní silnici. Zároveň by nemocnice touto cestou splnila podmínky nařízení vlády č. 228/ 2000 Sb. o právech a povinnostech zaměstnavatelů při zaměstnávání osob se ZPS a ZPS-TZP.

Zbývající volnou plochu jsem využila pro zřízení bowlingových a kuželkových drah, skate parku pro skateboard, in-line brusle a BMX kola a také pro restauraci. Tak se z celého areálu stalo místo pro volnočasové aktivity celé rodiny.

Dalším krokem bylo zjistit náklady na investici a příjmy, které z investice poplynou. Tyto dvě položky porovnat a získat tak přehled o efektivnosti investice.

Náklady se skládají nejen z cen vnitřního vybavení všech pater, ale musí se zakalkulovat i kupní cena objektu, náklady na celkovou opravu, náklady na provoz a osobní náklady -

náklady na personál. Příjmy jsem zvažovala ve třech variantách: optimistické, neutrální a pesimistické variantě. Jejich odlišnost spočívá v různém využití kapacity zařízení.

Která z variant budoucího vývoje se uskuteční? Na to by dala odpověď pečlivá a dokonalá analýza trhu obsahující především předpověď vývoje cen u uvažovaných služeb a zájem o ně. V další fázi by se musela vzít v úvahu cenová elasticita, vliv reklamních akcí na podporu tohoto centra i zde umístěných sportovních zařízení, odezva konkurence a v neposlední řadě také budoucí trendy trávení volného času potenciálních zákazníků. Jejich ochota za zábavou a sportem dojíždět a také za ně platit.

Výsledky ekonomického zhodnocení investice nejsou příliš povzbudivé. Pouze optimistická varianta vychází příznivě pro realizování investičního záměru. Důvodem nízké efektivity investice u neutrální varianty jsou vysoké náklady na pořízení objektu (50 mil. Kč). Tato prodejní cena areálu je podle mého názoru nereálně stanovená. Podkladem pro toto tvrzení je špatný stav objektu, který vyžaduje celkovou rekonstrukci, dále poloha a v neposlední řadě prodejní ceny podobných areálů v lepších lokalitách, které jsou nižší. Vysoká kupní cena má za následek nutnost využití větší míry cizího kapitálu, dlouhou dobu splatnosti a nízkou míru rentability investice.

Určitým povzbuzením pro realizaci by byla možnost čerpat dotace. Náklady na cizí kapitál by byly nižší a tak by se zkrátila doba splatnosti. To by snížilo riziko, které je spojeno s faktorem času.

Dotace jsou ovšem poskytovány na projekty, které mají dobře rozpracovaný investiční záměr, a které jsou rentabilní. To se v případě mé investice nepotvrdilo. Záměr přestavět areál bývalé textilní továrny na zábavní centrum ztroskotal na vysokých nákladech. Otázkou samozřejmě je, jak vysoká návštěvnost by se mohla v této oblasti očekávat. Jak už jsem uvedla výše, musel by být proveden důkladný průzkum trhu.

Pro zahraniční i domácí investory je lákavější umístit své aktivity v nově budovaných areálech na zelené louce. Lokalizace v tradičních oblastech totiž znamená dodatečné výdaje - na rekultivaci, demoliční a další práce. Situaci ztěžují nejen privatizace, ale i

dobíhající restituce, obecně tedy nevyjasněnost majetkových práv; soukromí investoři i obce mají často problém dohledat vlastníka nemovitostí. To jsou základní bariéry bránící investorům zařít se na těchto plochách. Proto je velmi důležitá spolupráce orgánů státní správy, krajů i obcí. Řešení problematiky brownfields by mělo být jednou z priorit obcí i krajů, mělo by zaujímat přední místa v jejich rozvojových programech. Je totiž jasné, že bez pomoci státu bude revitalizace nevyužitých objektů velice obtížná.

Seznam literatury:

DOLEŽELOVÁ, L., JACKSON, J. B. Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti.

Praha: IURS, 2004

DVOŘÁK, J. Zásady správné výrobní a hygienické praxe a stanovení kritických bodů v malokapacitních provozovnách společného stravování. Cech hostinských a hoteliérů Mladoboleslavská, EKO ENERGO CZ, 2004

FERBER, U., GRIMSKI, D. Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. Sien: Umweltbundesamt, 2002

GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2003

KOL. Sborník příspěvků ze 4. mezinárodního symposia České podnikatelství v evropském prostoru 2005 se zaměřením na revitalizaci brownfields v Libereckém kraji. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2005. ISBN 80-7083-925-2

SYNEK, M. a kolektiv, Manažerská ekonomika, 2. přepracované a rozšířené vydání, Praha: Grada Publishing, ISBN 80-247-9069-6

Nejpoužívanější internetové adresy:

www.benesovusemil.cz

www.czechinvest.cz

www.czso.cz

www.env.cz

www.enviweb.cz

www.golf.semily.cz

www.hybler.cz

www.industryjournal.cz

www.info.mfcr.cz/ares

www.mmr.cz

www.sci.cz

www.strukturalni-fondy.cz

Seznam tabulek

- Tab. 1: Podpora pro výstavbu a rekonstrukci objektů
- Tab. 2: Oblasti a priority SROP
- Tab. 3: Náklady na rekonstrukci objektu
- Tab. 4: Náklady na chráněnou dílnu a keramickou dílnu
- Tab. 5: Náklady na golf
- Tab. 6: Náklady na Bowling
- Tab. 7: Kalkulace leasingových splátek
- Tab. 8: Návratnost investice do bowlingu
- Tab. 9: Náklady na kuželnu
- Tab. 10: Kalkulace leasingových splátek
- Tab. 11: Návratnost investice do kuželny
- Tab. 12: Celkové náklady na golf, bowling a kuželnu
- Tab. 13: Příjem a manipulace
- Tab. 14: Odpadky
- Tab. 15: Šatna personálu
- Tab. 16: Sociální zázemí personálu
- Tab. 17: Provozní nádobí
- Tab. 18: Mytí stolního nádobí
- Tab. 19: Přípravny zeleniny a masa
- Tab. 20: Minutková kuchyně
- Tab. 21: Bar
- Tab. 22: Jídelní část
- Tab. 23: Celkové náklady na restauraci
- Tab. 24: Celkové náklady investici
- Tab. 25: Příjmy z investice
- Tab. 26: Mzdové náklady
- Tab. 27: Příjmy z investice, optimistická varianta
- Tab. 28: Příjmy z investice při neutrální variantě
- Tab. 29: Příjmy z investice při pesimistické variantě

Seznam obrázků

obrázek č. 1: Návrh skate parku

obrázek č.2: Nákres bowlingové dráhy

obrázek č. 3: Nákres kuželkové dráhy

Seznam příloh

Příloha č. 1: Porovnání Velké Británie a Francie

Příloha č. 2: Seznam NUTS

Příloha č. 3: Fotky objektu

Příloha č. 4: Simulace splátkového kalendáře

Příloha č. 5: Optimistická varianta

Příloha č. 6: Neutrální varianta

Příloha č. 7: Pesimistická varianta

Příloha 1: Porovnání Velké Británie a Francie

1. 1. Databáze a definice <i>brownfields</i>	Anglie	Francie
Definice <i>brownfields</i>	<i>Previously Developed Land = Brownfield</i> Plocha (<i>land</i>), využitá původně trvalou stavbou (mimo lesní či zemědělské stavby) a napojená na pevnou infrastrukturu. Definice zahrnuje i dvory související se stavbami, (s výjimkou těch, které jsou otevřenými prostory, a které jsou nezastavitelné). PDL se může nacházet na území sídel i mimo ně. Definice zahrnuje stavby obrany, lomy i skládky. více viz text.	Legislativní definice <i>friches industrielles</i> není. Používá se definice IAURIF z roku 1979 : plocha určená převážně pro průmyslové účely, zastavěná nebo ne, nevyužívána více než rok. (Definice nezahrnovala plochy nedostatečně využívané ve vlastnictví para-public podniků SNCF, RATP a Port de Paris). <i>Friche</i> je pozemek volný nebo opuštěný, který se od tzv. destabilizovaného pozemku liší téměř ukončenou činností. Termín destabilizovaná plocha byl použit pro ty případy, kde se nejednalo jasně o pozemky opuštěné.
Existence databáze <i>brownfields</i>	<i>National Land Use Database -NLUD</i> , založena roku 1998	Databáze nevyužitých ploch na úrovni státu neexistuje. Průzkumy jsou pořizovány městy či regiony, pozemkové banky EPF spravují vlastní data. V roce 1983 byly publikovány „národní výsledky“ o stavu nevyužitých ploch (20 000 ha). Jednalo se o údaje shromážděné jednotlivými regiony, na základě různých metod sčítání. Region Rhone-Alpes v tomto přehledu chyběl.
Území pokryté databází	Anglie a Wales	Regiony nebo města
Obsah databáze	5 typů PDL podle stupně a doby nevyužití Pozemky jsou dále hodnoceny podle 41 atributů zohledňujících : geografická poloha, vlastnictví, typ poškození, předchozí využití, fyzické, environmentální či legislativní překážky, statut územního plánování (typ povolení), tržní předpoklady, doba opuštění	Rozdílné podle druhu pořizovatele
Správa databáze	Office of the Deputy Prime Minister, English Partnership, Improvement and Development Agency (zastupující zájmy místní správy) a Ordnance Survey	Města, městská sdružení nebo pozemkové instituce EPF
Minimální plocha, doba opuštění	nad 0,25 ha 1 rok	na d 0,5 ha 1 rok
Využití	Databáze je využívána a statistiky sledují především splnění usnesení <i>Public Service Agreement</i> a cílů dvou politik PPG3 - <i>Housing</i> a PPG11 <i>Regional Planning</i> . Statistiky sledují kontrolně i disponibilitu ploch pro bydlení.	Databáze slouží nejčastěji statistickým a nepřímo plánovacím účelům (Ile-de-France), nebo jako nabídka pro plochy pro podnikání (ADERLY a lyonský region), či jako podklad pro městskou pozemkovou politiku (Lyon, EPF).

	Výsledky jsou porovnávány s <i>Land Use Change Statistics</i> , které sledují druh transformací pro funkce bydlení, aktivit či jiné „ <i>hard end uses</i> “. Dále statistika vyhodnocuje hlavní překážky znovuvyužití : charakteru právního, tržního aj	
Přístup k databázi	přístup mají veřejné orgány s licenci. Data jsou ve vlastnictví místních úřadů, které je vytvořily. Počítá se s vydáváním licencí pro veřejný i soukromý sektor.	Kromě databáze IAURIF jsou neveřejné, někdy jsou zveřejňovány jen souhrnné údaje
Vstupy a vyhodnocování údajů	Data dodávají obce.	Sčítání a hodnocení IAURIF se provádělo s odstupem 5 let, Výstupem je mapový podklad (1:50 000 nebo 1:25 000) a souhrnné tabulky. (Plocha regionu: 120 km ²). Ostatní databáze mohou být podrobnější nebo jen jednorázové.

Další databáze	<i>Register of Surplus Public Sector Land</i> pod správou English Partnership. Do registru přispívají veřejné a poloveřejné organizace : národní obrany, dráhy, NHS Estates, správa dálnic a uhelné doly. Pro pozemek nabídnutý do registru se hledá nové využití v rámci veřejného sektoru. Registr obsahuje 850 lokalit o rozloze 2,800 ha.	
----------------	---	--

2. Stát a jeho přístup k regeneracím	Anglie	Francie
(Integrované) politiky zaměřené částečně na regenerace <i>brownfields</i>	Výchozím dokumentem politik a je urban <i>White Paper : Our Towns and Cities: the Future: Delivering an Urban Renaissance</i> inspirovaný 150 doporučeními Urban Task Force PPG 3 <i>Housing</i> vycházející z usnesení <i>Public Service Agreement</i> , PPG3 schválený roku 2000 požaduje stavět 60% nového bydlení na PDL do roku 2008 PPG11 <i>Regional Planning</i> s požadavkem rekultivovat 1000 ha <i>brownfields</i> ročně, pro snížení ploch <i>brownfields</i> o 5% do roku 2004 <i>brownfields</i> a o 17% do roku 2010 <i>Sustainable Communities Plan</i> je dokumentem, na jehož základě byla zpracována strategie regenerace <i>brownfields</i> .	Žádná politika ani státní strategie není zaměřena speciálně na regeneraci <i>friches</i> . Raport Lacaze (1983) může být za jistý druh politiky považován, ale jeho význam se po decentralizaci ztratil. <i>Friches</i> se staly podmnnožinou politiky městské obnovy <i>renouvellement urbain</i> .
Zodpovědné ministerstvo	ODPM - Office of Deputy Prime Minister (ODPM) v roce 2002. Do kompetencí ministerstva patří mimo jiné : územní plánování, regionální rozvoj, bydlení, udržitelný rozvoj obcí, městské politiky, místní samospráva a jednotka sociální exkluze	Ministersva Equipement a Ville

Cíle politik týkajících se <i>brownfields</i>	Cíle obsažené ve White Paper : <ul style="list-style-type: none"> ▪ využít nejlépe <i>brownfields</i> pro výstavbu nového bydlení ▪ udržet a vrátit obyvatele do měst ▪ odstranit nízkou životní úroveň a nedostupnost příležitostí v některých částech měst ▪ podpořit místní příležitosti pro rozvoj ekonomiky ▪ udělat z městského života formu atraktivní, trvalou a praktickou. 	Viz. cíle městské politiky (<i>politique de la ville</i>), zejména využití <i>friches</i> pro nové aktivity Podle urbanistického zákona SRU je cílem omezení urbanizace na periferii aglomerací
Státní nebo regionální politika <i>brownfields</i>		<i>Friches</i> zůstávají problémem pouze v bývalých průmyslových regionech, zejména Nord-Pas-de-Calais a Lorraine. Tyto regiony vytvářejí pro regenerace <i>friches</i> vlastní strategie.
Název	<i>Towards a National Brownfield Strategy</i>	Regionální EPF zpracovávají víceleté plány
Schválena	Připravovaná národní strategie	Období plánování se shoduje s evropským tzn. 2000-2006
Územní platnost	Anglie a Wales	Nord-Pas-de- Calais a Lorraine
Hlavní cíle politiky	Základním cílem strategie je nalezení řešení pro zvýšení absorpce PDL, zejména v kategoriích definovaných jako 2-4.	Základním cílem navrácení pozemků na trh. Před tím je vyhodnocen jejich rozvojový potenciál. Pozemky s malým potenciálem jsou zazeleněny, nebo spravovány v pozemkových rezervách. Pro strategické projekty a investory jsou připravovány strategické lokality.
Základní přístup/filosofie	Filosofií strategie je stimulace trhů s malou poptávkou a to jak motivací sektoru soukromého (snížení nákladů na „abnormalie“, zvýšení hodnoty realizovaného programu), tak veřejného (jít příkladem, zlepšovat image lokality). Více viz text.	Filosofií regionálních strategií je navrácení pozemků na trh
Zodpovědný řídicí orgán	English Partnership je ze své funkce „speciálního poradce náměstka předsedy vlády pro otázky brownfields“ pověřen zpracováním národní strategie a doporučeními	EPF
Výkonné orgány		EPF ve spolupráci s místní správou
Jsou definovány prioritní lokality	Strategie se nevztahuje ke specifickým lokalitám, ale rozlišuje mezi růstovými regiony a regiony s malou poptávkou	V rámci státních politik jsou definovány ZFU - <i>Zone Sensible Urbaine</i>
Jak je zajištěna meziminister. spolupráce?	ODPM svým složením zaručuje spolupráci sektorů plánování, výstavby bydlení, regionálního rozvoje a místní samosprávy. Ostatní účastníci z ministerstva životního prostředí DEFRA, Environmentální Agency, Housing Corporation, <i>Local Government association</i> , RDA a zástupci soukromého sektoru (ve formě Igloo Regeneration) jsou členy „ <i>Steering Comitee</i> “ (řídící komise).	Pro otázky městských politik a územního rozvoje existují různé vládní poradní nebo i výkonné orgány : DIV- <i>Délégation interministérielle a la ville</i> , DATAR- <i>Délégation a l'aménagement du territoire</i> , CNV- <i>Conseil national des villes</i> , CIV- <i>Comité interministériel des villes</i>

Jak je realizace politiky podpořena?	Strategie není dosud schválena, a nejsou žádné návody k její přímé realizaci	Především víceleté plánování a smlouvy mezi státem a regionem či městy zaručují realizaci regionálních strategií.
Poznámky		

3. Státní podpora regenerací	Anglie	Francie
Integrované programy pro regeneraci brownfields	Od roku 2003 je zahájen <i>Communities Plan</i> , dlouhodobý program pro období 2002/03 - 2005/06 zaměřený na trvale udržitelný rozvoj sídel městského i venkovského typu, s cílem podpořit výstavbu bytů (zejména cenově dostupných) ve 4 růstových regionech i v regionech s nízkou poptávkou a zlepšení kvality veřejných prostranství, s uplatněním podmínky přednostní výstavby na <i>brownfields</i> .	Integrované financování existuje v rámci městských politik (<i>politiques de la ville</i>). Regenerace <i>friches</i> nejsou v těchto politikách prioritou. V současné době je v přípravě schválená nová politika regenerací s jednotným financováním a agenturou (<i>Agence nationale pour la rénovation urbaine-ANRU</i>).
Zdroje dotací	Rozpočet	Státní finance jsou rozdělovány v rámci pětiletých smluv CPER. Ty jsou koordinovány s dotacemi ze Strukturálních fondů. Kromě toho existuje několik specializovaných fondů pro ekonomický, sociální a územní rozvoj. Stát se podílí i na výstavbě důležitých infrastruktur.
Jaké ministerstvo řídí program?	ODPM	Ministère de l'Équipement a Ministerstvo de la Ville ve spolupráci s dalšími
Možní uchazeči o podporu	nejčastěji PPP	Regiony, městská sdružení a jejich organizace
Rozpočet programu	22 miliard £	Kapitolou smluv, která se nejvíce dotýká městských regenerací jsou smlouvy měst (<i>contrat de ville</i>). Pro období 2000-2006 bylo vytvořeno 247 smluv. Pro rok 2000 se veřejné výdaje pohybují kolem 5,5 mld. Eur. Součástí <i>contrat de ville</i> jsou velké urbanistické projekty, nejčastěji regenerace či rehabilitace.
Ostatní individuální dotační programy	<i>National Coalfields Programme</i> <i>Land Restoration Trust</i>	K výše uvedenému je nutné započítat příspěvky pro EPF a regiony a příspěvky ze státních fondů.
Jaké oblasti aktivit pokrývají?	Nákup pozemků Rekultivace pozemků	Aktivita souvisejí převážně ekonomickými a sociálními cíli.
Existuje regionální diferenciací?	Ano, rozlišení na růstové a postižené regiony	Politika <i>renouvellement urbain</i> a program zároveň se budou realizovat v 751 ZSU (<i>Zone Sensible Urbaine</i>).
Fiskální nástroje		
Byly vytvořeny speciální nástroje?	zavedení daňových odpisů ve výši 150% nákladů vynaložených na úpravy kontaminovaných ploch	Pro regenerace <i>friches</i> byl zaveden speciální fiskální nástroj TSE (<i>taxe spéciale d'équipement</i>), která

	Existují pokuty za neudržované objekty a daň za daň na neobsazené bytové prostory	představuje navýšení místních daní cca o 1%. Její výnos je zdrojem financování EPF. Zákonem SRU byla zavedena fakultativní možnost aby obce zvýšily daň za pozemky, které jsou určeny k zastavění, ale zůstávají bez rozvoje. Krátkodobě byl pro zvýhodnění regenerací <i>friches</i> pro kancelářské účely použit i nástroj za snížení daně z převodu nemovitostí v regionu Ile-de-France. ZF viz níže
Jaké další nástroje se navrhuje ?	Neuvažuje se o <i>greenfield tax</i> Modifikace byly doporučeny pro daň z převodu nemovitostí, dále snížení DPH za práce a služby související s regeneracemi z 17,5 % na 5% a umožnit místním správám podržet jako vlastní příjmy větší proporce daní za bydlení a podnikání (<i>Council and Business Tax</i>) a další návrhy viz UTF	Dlouho se uvažovalo o dani z nemovitostí založené na tržních hodnotách.
Jsou používány jen ve vymezených geogr. oblastech?	ne	Speciální zóny s daňovými úlevami ve Francii existují (<i>zones franches</i>) v počtu 44. Podniky v daných zónách jsou osvobozeny od podnikatelské daně (<i>taxe professionnelle</i>) po dobu 5 let. Stát doplácí obcím ušlé zisky na této dani, která je místním příjmem. Počet ZF na <i>friches</i> se nepodařilo zjistit.

4. Evropské fondy	Anglie	Francie
Jak velké území získává podporu pro cíl 1?	Cornwal & Isles of Sicily South Yorkshire, Merseyside (Anglie) a West Wales & The Valleys pro období 2000 - 2006. Přechodný režim byl vytvořen pro Highlands & Islands ve Skotsku a Severní Irsko, které ztratí nárok na podporu pro cíl 1. Celkem cca 25% území	Pouze zámořské departementy mají nárok na podporu pro cíl 1 ze strukturálních fondů.
Jak velké území získává podporu pro cíl 2 ?	Odhadem se jedná o cca 25% území UK	Území, které bude získávat podporu pro cíl 2 je rozsáhlé a představuje 19 mil. obyvatel (30%) populace. Strukturální fondy jsou součástí CPER pro období 2000-2006. Podle programového dokumentu bude většina fondů zaměřena na projekty městské regenerace.
Kolik existuje projektů v rámci iniciativy URBAN?	Iniciativa URBAN je dotována 117 milionů. Do budoucna zůstane iniciativa URBAN jediným zdrojem strukturálních fondů	Pro iniciativu URBAN II bylo vybráno 9 měst. Výše prostředků pro období 2000-2006 představuje 102 mil. eur. Financování pokrývá 50%

		nákladů operací v regionech, které mají nárok na podporu pro cíl 2. Postupně bude iniciativa URBAN jediným zdrojem, který nahradí cíl 2.
Další evropské iniciativy	Interreg Leader, Equal	Interreg
Význam evropských fondů	Poměrně velký význam zvláště pro postižené regiony	Pro bývalé průmyslové regiony a jejich EPF byly evropské fondy zásadní pomocí především v minulých letech.
Jaké aktivity jsou z evropských fondů financovány?	Evropské fondy pro regeneraci jsou koordinovány English Partnership a slouží pro jeho aktivity	V případě EPF se jedná o všechny aktivity související s jejich činností vyjma těch, co odporují podmínkám financování z evropských fondů.

5. Další speciální nástroje pro regeneraci	Anglie	Francie
Státní agentury	English Partnership státní agentura pro městskou regeneraci URC <i>Urban Regeneration Companies</i> jsou nezávislými organizacemi s účastí zástupců národních regionálních, místních a soukromého sektoru. URC jsou financovány z veřejných zdrojů členských institucí : RDA, místní správou a EP. RDA jsou regionální rozvojové agentury zaměřené více na ekonomický rozvoj	Velké operace městské regenerace jsou často řízeny státními agenturami EPA (<i>Etablissement public d'aménagement</i>). Nejznámějšími EPA zapojenými do projektů regenerace jsou : EPF <i>Etablissement public foncier</i> jsou rovněž státním nástrojem, viz
Jejich geografické působení	EP působí pro celé území Anglie URC působí místně RDA regionálně	Jen tam, kde je o nich rozhodnuto na základě státního dekretu. EPA Roubaix, Euroméditerranée a Plaine St. Denis. Existuje 5 EPF, největší v Lorraine a Nord-Pas-de-Calais
Druhy činnosti	Příprava pozemků <i>brownfields</i> pro nový rozvoj je základní činností EP. EP je výsadním poradním orgánem náměstka premiéra pro otázky regenerace. Ve spolupráci s RDA připravuje podporované projekty. Mezi pilotní projekty patří především Central Milton Keynes a Barkling Riverside v Thames Gateway. Z realizovaných projektů je to například Millenium v Greenwich. EP je správcem NLUD, koordinátorem programů <i>National Coafields Programme</i> , <i>Land Restoration Trust</i> a zpracovatelem <i>National Brownfield Strategy</i> .	EPF mohou mít kompetence v územním plánování a mohou uplatňovat nástroj exproprieace či předkupního práva. Jejich činnost je zaměřena především na přípravu projektů, pozemků a jejich prodej investorům.
	URC nemají žádné zvláštní pravomoci, ale	EPF mají kompetence v řízení

	mohou být pověřeny vyvlastňováním pozemků. Jejich cílem je hlavně komunikace, zprostředkování účasti soukromého sektoru a strategický přístup	pozemkové politiky a přípravy pozemků, ovšem bez realizace infrastruktur. EPF nemají kompetence v plánování, ale mohou uplatňovat nástroj vyvlastnění či předkupní právo. Spolupracují s obcemi, které zajišťují plány rozvoje a územní dokumentaci. Společně zpracovávají strategii rozvoje pozemků a komunikují se strategickými investory.
Počet agentur	14 URC	
Pracují jen v problematických oblastech?	URC jsou zakládány v problémových oblastech	

6. Regiony a jejich přístup k regeneracím	Anglie	Francie
Zvláště postižené regiony	Cornwal & Isles of Sicily South Yorkshire, Merseyside (Anglie) a West Wales & The Valleys viz cíl 1	Nord-Pas-de-Calais, Lorraine a Rhone Alpes.
Speciální kompetence regionálních správ	Málo významné kompetence týkající se regenerací	Regiony mají kompetence v plánování (pořizují nezávazné regionální plány) a rozvoji územním a ekonomickém a v oblasti životního prostředí regiony se dělí o kompetence s decentralizovanými státními úřady, jejichž představitelem je prefekt. Prefekt rozhoduje o vyhlášení speciálních opatření v území (<i>servitudes d'utilité publique</i>) - a dává na vědomí obcím rozhodnutí o projektech v obecném zájmu (<i>Projet d'intérêt général -PIG</i>).
Finanční zdroje regionů pro regenerace	prerozdělené státní prostředky a evropské fondy	Regiony mají vlastní příjmy (s pokračující decentralizací rostou jejich příjmy i kompetence) a podílejí se na financování operací regenerace řízené místními správami i státem. Dále spolufinancují činnost EPF na jejich území.
Formy regionální spolupráce na regeneracích	Finanční participace	Regiony mohou zakládat vlastní rozvojové společnosti nebo mít zastoupení v městských smíšených společnostech. Např. v Lyonu je velká část operací rozvoje území a regenerace řízena smíšenou regionální společností SERL (<i>Société d'économie mixte de la région lyonnaise</i>).

7. Města, obce a jejich přístup k regeneracím	Anglie	Francie
Jsou regenerace politickým tématem?	ano	Regenerace jsou důležitou politickou agendou, zejména kvůli problémům sociálním Politici jsou navíc v oblasti urbanismu vyškoleni.
Jak jsou řízeny regenerace v malých městech a obcích?	v některých případech (Manchester) jsou regenerace řízeny v rámci spolupráce místních správ	Malé obce se mohou sdružovat s městskými nebo místními obcemi. I velká města jako Lyon Lille či Marseille jsou sdružením obcí. Pokud nemá obec územní plán, o rozvoji rozhoduje prefekt (stát).
Jakou mírou přispívá na regenerace místní rozpočet?	Municipální rozpočet se na projektech zásadně nepodílí. Místní správy se podílejí na financování rozsáhlejších projektů regenerace jako členové a finanční partneři rozvojových společností, např. <i>joint-venture</i> .	Výše podílu městského rozpočtu na operacích regenerace území závisí od typu řízení operace : přímá režie (největší), poloveřejný developer, nebo soukromý developer (minimální). Obecně se však jedná o významný podíl
Jsou dotace důležité pro realizaci projektů regenerace?	Místní správy jsou hlavním žadatelem veřejných dotací pro regenerace. Jejich úspěšnost v podávání žádostí o granty ovlivňuje i úspěšnost plánovaného procesu regenerací.	záleží na velikosti obce a druhu projektu (komerční či ne). Stát se významně podílí na realizaci velkých veřejných infrastruktur (universita, dálnice apod.) nebo je účastníkem operace, například nepřímo prostřednictvím státní rozvojové banky CDC. Dále stát nepřímo participuje na rozvoji území výstavbou sociálního bydlení. Pokud stát uděluje půjčky nebo dotace, projekt musí být koordinován s jeho požadavky.
Jsou dotace udělovány specifickým projektům?	Žádosti o granty musí splňovat podmínky strategického a integrovaného přístupu, formu partnerství a spolufinancování.	Obě varianty existují dotace projektům i plošné rozdělení prostředků.
Jsou zajištěny víceleté podpory?	Ano. 5-7 let	Ano 5 a více let
Spolupráce místní správy se státními agenturami	Místní správa se postupně stále více zapojuje do spolupráce.	Pokud je na území města realizován projekt řízený státem, město má své zastoupení v radě rozvojové společnosti.
Jaké místní příjmy jsou nejvíce ovlivněny regeneracemi?	<i>Business a Housing Tax</i>	Fiskální motivace municipalit spočívá v růstu podnikové daně (<i>taxe professionnelle</i>), která roste s přidanou hodnotou lokalizované aktivity a hodnotou nemovitého majetku podniku. I bydlení, zvláště obyvatel „platicích daně“ je výhodné. V neposlední řadě mají obce zájem na nové výstavbě z hlediska daně z

		nemovitostí, konkrétně zastavěných pozemků.
Kolik měst má vlastní rozvojové agentury pro regenerace?	Existuje 14 URC, počet <i>joint ventures</i> není znám	Mnoho - Města zakládají vlastní rozvojové společnosti, nejčastěji smíšené SEM (<i>société d'économie mixte</i>),
Je soukromý sektor jejich členem?	Soukromý sektor je často majoritním účastníkem <i>joint ventures</i> .	Účast veřejného sektoru v SEM je povinně nadpoloviční. SEM mohou být založeny pro řízení jednoho konkrétního projektu nebo pro projekty města obecně. Nejčastěji jsou členy SEM poloveřejné společnosti (dráhy) a banky (státní CDC).
Formy účasti místní správy na projektech regenerací	Základní kompetenci místních správ zůstává příprava a schvalování územních plánů a vydávání smluv. V atraktivních oblastech mohou municipality vyjednat s developery <i>planning obligation</i> , neboli různou formu participace na veřejném vybavení.	Kromě kompetencí v oblasti plánování se může jednat o kompletní developerskou činnost tzn. příprava a prodej pozemků. Město může řídit operace přímo příslušnými úřady, např. rozvoje města. Při formě řízení smíšenou společností SEM město obvykle uděluje společnosti půjčku a participuje na nákladech veřejného vybavení, které přesahují rozpočet operace. V případě svěření operace vybranému soukromému může město rovněž přispívat realizací veřejného vybavení.
		SEM nebo město mohou uplatnit předkupní právo či potřebné pozemky vyvlastnit.

8. Legislativa územního plánování a pozemkové politiky	Anglie	Francie
Je pojem brownfields definován v ÚP legislativě?	Ano, viz definice z PPG 3 uvedená výše. (PPG nejsou zákonem, ale jsou „ <i>material consideration</i> “ kterou se musí řídit plánovací úřady při své činnosti a rozhodování)	Pojem <i>friche</i> není definován v urbanistické legislativě (<i>Code de l'urbanisme</i>).
Jaké metody se v plánování uplatňují pro limitaci rozvoje na <i>greenfields</i> ?	PPG3 zavádí do plánování a povolování rozvoje metodu nazvanou <i>sequential testing</i> . Spočívá v tom, že při vymezování nových ploch pro zastavění bydlením (nebo povolování projektu) se musí plánovací úřad přesvědčit, že nejsou k dispozici dostupné a vhodné plochy <i>brownfields</i> .	Legislativa, zákon SRU zavedla limitaci „ <i>périurbanisation</i> “ formou omezení rozvoje obcí v okruhu aglomerací (15 km). tento nástroj je stále předmětem diskuzí a kritiky, neboť se projevil na nárůstu cen pozemků ve velkých vzdálenostech od aglomerací. Jinak musí vymezování nových území k zastavění odpovídat demografickým a ekonomickým rozborům.

Jsou brownfields vyznačeny v ÚPD?	-	Nevyužité plochy, jako rozvojové póly jsou vymezeny v rámcových plánech (SCOT).
Jsou přestavbová území v ÚPD?	ne	V místních územních plánech jsou přestavbová území funkčně definována a může být vymezena hranice, ve které se bude realizovat regenerace, nejčastěji formou procedury ZAC.
Mají přestavbová území zvláštní právní režim?	ne	Legislativa nabízí několik operačních nástrojů (procedur) definujících přípravu a postup realizace operací rozvoje či regenerace ve vymezených územích. Pro regenerace v centrálních částech měst se nejčastěji používá ZAC (<i>zone d'aménagement concertée</i>), v méně kompaktních to může být parcelace (<i>lotissement</i>). Pro zastavěná a obydlená degradovaná území existují další nástroje. Více viz. text
Kdy splňují regenerace veřejnou prospěšnost?	regenerace jsou veřejným zájmem	Projekt může získat statut veřejné prospěšnosti (<i>déclaration d'utilité publique</i>) pro účely vyvlastnění pokud na základě veřejné ankety toto rozhodnutí vydá prefekt. Projekt většinou musí obsahovat program bydlení.
Je používáno vyvlastnění pro operace regenerace?	ano, ale jako krajní řešení. Pro potřeby regenerací se uvažuje o rozšíření nástroje vyvlastnění.	Expropriace je mezním řešením, které je nákladné jak finančně, tak časově. Používá se v případě zjevné spekulace či opozice vlastníků mařících realizaci projektu.
Jak se určuje náhrada za vyvlastnění?	Tržní hodnota nemovitosti	Náhrada za vyvlastnění se poskytuje za tržní cenu. Její výše se určuje srovnáním cen předchozích prodejů pozemků v okolí. O ceně rozhoduje speciální soudce <i>juge d'expropriation</i> . Cena zahrnuje i náklady za ušlý zisk a stěhování.
Jiné nástroje pro konsolidaci pozemků	-	Předkupní právo (<i>droit de préemption</i>) existuje, ale jeho uplatnění se častěji využívá obecně v řízení městské pozemkové politiky, než pro operace regenerace. Transfer práv na výstavbu (<i>transfert de COS</i>) je právně možný, ale nepoužívá se.
Jiné druhy pozemkových montáží	dlouhodobé nájmy a leasingy pozemků	Pozemkové montáže se používají. Například prodej práv na výstavbu, leasing, dlouhodobý nájem či „ <i>datation en payement</i> “ (odsunutí platby za pozemek do doby jeho skutečného prodeje). Poslední metoda sklízí největší úspěchy v projektech na území s drahými pozemky.

9. Životní prostředí a znečištění půdy	Anglie	Francie
Legislativa vztahující se ke znečištěné půdě a dekontaminacím	Politika územního plánování PPG23 <i>Planning and Pollution Control</i> (1994) se týká postojů veřejné správy k managementu kontaminovaných ploch. Druhým plánovacím předpisem je PPG10 <i>Planning and Waste Management</i>	Zákon z r. 1976 <i>Installations classées</i> , nyní je obsahem článku L. 511-517 <i>Code de l'environnement</i> . Zákony byly dále modifikovány vládními nařízeními z roku 1992 a především nařízením z 3 pros. 1993 Další legislativou jsou zákony o odpadech čl. L. 541 <i>Code de l'environnement</i> a zákony o vodě v L. 210-1 a 218-80 CoE). Více viz text
	Hlavním zákonem, který se vztahuje k definici, identifikaci a nakládání s kontaminací je <i>Part II</i> (částečně i I) z <i>Environmental Protection Act</i> z roku 1990.	
	Definice kontaminované půdy je obsažena v Circular 02/2000 „ <i>Contaminated Land</i> “, obsahující usnesení vlády o politice v dané oblasti, popis zákonů a právní návody pro jejich použití.	
	Dalším předpisem je <i>Contaminated Land Regulations</i> (2000) popisující různé procedury a popis speciálních míst, veřejných registrů, oznámení o dekontaminacích a odvolání. Více specializovaným zákonem je <i>Water Resources Act</i> (1991), <i>Water Industry Act</i> (1991), rovněž definující kritéria pro čištění půdy. Pro výstavbu na kontaminované půdě platí <i>Buiding Regulations</i> 1991	
Fungování principu znečišťovatel platí	Princip není důsledně sledován. Zodpovědnost za čištění přebírá často developer.	Princip znečišťovatel platí je rozšířen a může se vztahovat i na majitele pozemku. Uvažuje se o rozšíření odpovědnosti až na akcionáře společnosti. Tímto postupem jsou ohroženy i obce, které znečištěné pozemky nakoupily či vyvlastnily. Zároveň nesou obce právní zodpovědnost za vydaná rozhodnutí, respektive vydaná stavební povolení na čištěné půdě.
Kdo je označen za odpovědnou osobu pokud není nalezen znečišťovatel?	-	Pokud není nalezen původce znečištění, zodpovědnost se rozšiřuje na majitele pozemku. Byl zaveden pojem nevinného majitele. Uvažuje se o rozšíření zodpovědnosti i na mateřskou firmu podniku, který byl znečišťovatelem a jeho existence byla

		ukončena. „ <i>Orphelin</i> “ plochy přebírá stát a jeho agentura ADEME je pověřena řízením prací odstranění rizika či dekontaminací.
Veřejné náklady na čištění půdy	Půda byla tradičně čištěna z fondu Derelict Land Grant. Nyní se na tyto aktivity vztahují programy English Partnership	Ročně se čistí <i>orphelins</i> pozemky s rozpočtem 14 mil. Eur, skutečné potřeby jsou kolem 80 mil. eur. Postup je určován podle rizika, které plochy představují.
Zdroje financování těchto dekontaminací	Státní rozpočet, evropské fondy	Zdroje pocházejí ze státního rozpočtu a daně za odpady. Evropské fondy se často na těchto aktivitách podílí.
Orgán zodpovědný za rozhodování a kontrolu provádění dekontaminací	Orgány územního plánování a Environmental Agency	Stát prostřednictvím prefekta rozhoduje o jednotlivých případech. Státní decentral. úřady DRIRE pomáhají určovat limity čištění.
Je při čištění zohledněno budoucí využití pozemku?	Ano	Podle upravené legislativy zohledňuje stanovení limitů čištění půdy budoucí využití místa.
Je míra čištění definována na základě vyhodnocení rizika?	Ano. Návod pro vyhodnocování rizika publikuje a dalším výzkumem se zabývá Environmental Agency	Ano
Jsou brány v úvahu optimální náklady na dekontaminační práce?	Ano, případ od případu	Podle zákona o <i>installations classées</i> je vlastník či znečišťovatel povinen uvést místo do původního stavu, tzn. pro průmyslové využití. Dohoda však může určit standart jiný, pokud existuje dohoda mezi účastníky (obec, stát, majitel pozemku a provozovatel původní činnosti) o financování čištění pro citlivější budoucí využití.
Existuje databáze znečištěných ploch?	Ne	BASOL registruje skutečně znečištěné plochy a plochy již dekontaminované. Registr je pod správou ministerstva ekologie.
Existuje databáze potenciálně znečištěných ploch?	Vytvoření historických inventářů se realizuje	BASIAS představuje inventář potenciálně znečištěných míst. Je zpracován na základě archivních průzkumů a má sloužit i jako podklad obcím připravujícím projekty regenerace. Inventář obsahuje informace o aktivitách vykonávaných v historii v daných místech mezi lety 1770-1970, z čehož je možné odvodit pravděpodobnost rizika znečištění. Počet potenciálně znečištěných míst se odhaduje na 200 000.
Je znečištění registrováno v pozemkových knihách či katastru?	Ne	Ne, ale notáři tyto informace většinou mají.
Může být půda prodána se znečištěním?	Ano	Půda může být prodána se znečištěním. V rámci právních

		dokumentů lze převést odpovědnost za znečištění. Pro <i>installations classées</i> platí, že před prodejem musí být uskutečněn průzkum půdy. Zodpovědnost znečišťovatele není časově omezena.
Jaký druh záruk je následně požadován?	individuální kontrakční a smluvní záruky , záruky zahrnuté v kupní smlouvě.	Pro nové <i>installation classées</i> může prefekt vyžádat složení garance pro potřebu čištění ploch po skončení činnosti.
Kdy může být čištění nařízeno?	složení garance pro potřebu čištění ploch po skončení činnosti.	složení garance pro potřebu čištění ploch po skončení činnosti. , může prefekt nařídit dekontaminaci i před ukončením činnosti <i>installation classée</i> . Předběžnou studii rizika však nemůže nařídit na základě pouhé domněnky.

10. Soukromý sektor a veřejnost	Anglie	Francie
Největší vlastníci nevyužitých pozemků	Soukromý sektor převládá	Armáda uvolnila přes 200 ha pozemků ve městech a zisky z prodeje se pohybovaly kolem 3 mld. Frs. Drážní podniky - metro RATP, železnice SNCF a správa drah RFF zaujímají pozici strategického partnera v městských projektech. Důlní společnosti většinou převedly majetek do rozvojových společností. Plynárny GDF
Motivace či podpora pro mobilizaci pozemků	Velcí veřejní vlastníci jsou pobízeni vládou k předání nepotřebných pozemků. Této výzvy se účastní dráhy, armáda, správa dálnic a další organizace	Veřejní a poloveřejní vlastníci se od pouhého prodeje soustředí na zhodnocování majetku. Stávají se partnery městských společností nebo zakládají vlastní developeské filiálky. Renault v Boulogne Billancourt příkladně čistí pozemky pro prodej městu. GDF má se státem uzavřenu spec. smlouvu o časovém plánu průzkumů, odstraňování rizik či dekontaminacích potřebných pozemků.
Čím je nejvíce ovlivněno pasivní chování vlastníků brownfields?	U soukromých vlastníků je to neexistence trhu a někdy i dotace	Neexistence trhu, spekulace
Developeři		
Existují specializovaní	ano	Některé z developerských

developeři pro brownfields?		společností uvažují o specializaci pro regenerace. Zatím však dávaly přednost výstavbě mimo centrální části města, nebo nakupovaly pozemky připravené městem v rámci ZAC.
Jaký typ projektů upřednostňují?	Developerské firmy specializované na regenerace existují. Přesto však developeři ze 70% neradi kupují kontaminované plochy a nechtějí držet kontaminovanou půdu v pozemkových bankách. 70% developerů dává přednost projektům, ke kterým se nevztahují granty. Odrážející jsou i ceny za dekontaminační práce, které nemají klesající tendenci. Situace se zhoršila po zpřísnění norem na ochranu půdy.	
Nevýhody veřejných podpor pro developery	Nejistota, netransparentnost	Většinou nemají nárok na podporu
Metody pro překonání rizika projektů na brownfields		
Bankovní sektor		
Existují specializované veřejné rozvojové banky?		Existuje speciální státní rozvojová banka CDC (<i>Caisse des Dépôts et Consignations</i>). CDC bývá členem místních SEM a poradním orgánem. CDC je partnerem programů městských politik a financuje část nákladů z vlastních zdrojů i půjček.
Specializované produkty pro projekty regenerací		Zvýhodněné půjčky
Pojišťovny		
Existují speciální produkty pro projekty regenerací?		Speciální pojištění pro developery existuje. Připravují se i produkty pro zodpovědnost za čištění půdy.
Veřejnost		
Jaké jsou hlavní zájmy veřejnosti v regeneracích?	Velký zájem veřejnosti o regenerace ve všech oblastech : ekonomie, sociální a životní prostředí	Kolem městských projektů vznikají často občanské iniciativy, které usilují o spolurozhodování o projektech a často napadají správní rozhodnutí (schválení plánů či stavební povolení) u soudů. Legislativa však omezila účast občanských sdružení tak, aby jen sdružení splňující zákonné podmínky měly nárok být účastníky plánovacích procesů. Jednání iniciativ má často politický podtext.
Jak je veřejnost	Dostatek informací je na internetu. Další	

informována o veřejných akcích a projektech?	informace zprostředkovává neziskový sektor.	
Vzdělávání		
Cílové skupiny vzdělávacích programů	Zejména pracovníci veřejné správy	. Vzdělání je určeno nejčastěji pracovníkům místních správ.
Kým je vzdělávání je nabízeno	UTF navrhoval zřízení Regional Ressources Centres for Urban Development	Vzdělání se specializací pro regenerace se poskytuje v rámci postgraduálního studia, školení úředníků státní správy či prostřednictvím seminářů a kurzů organizovaných soukromými poradenskými společnostmi

Enviweb [online]. [cit. 2005-11-01]. Dostupné z:
http://www.enviweb.cz/?secpart=_archiv_ffadb_cz_&search=brownfields

Příloha č. 2

NUTS I (1)	NUTS II (8) Region soudržnosti	NUTS III (14) kraj
Česká republika	Praha	Praha
	Střední Čechy	Středočeský
	Severozápad	Ústecký
		Karlovarský
	Jihozápad	Plzeňský
		Jihočeský
	Severovýchod	Liberecký
		Královéhradecký
		Pardubický
	Jihovýchod	Vysočina
		Jihomoravský
	Střední Morava	Olomoucký
		Zlínský
	Moravskoslezsko	Moravskoslezský

Zdroj: Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje

příloha č. 3



čelní pohled na tovární areál



objekt bývalé čistírny, přepřádelny a dopřádelny směrem ze dvora



objekt bývalé čistírny, pohled ze dvora směrem k vrátnici



vnitřní uspořádání v bývalé výrobní hale

příloha č. 4

**Simulace splátkového kalendáře - úvěr Kč 30.000.000,-; splatnost
20 let; úroková sazba 4,5 %**

Datum	Dlužná částka	Splátka úroku	Celková splátka	Splátka jistiny
20.01.06	30000000,00	112500,00	189795,00	77295,00
20.02.06	29922705,00	112210,14	189795,00	77584,86
20.03.06	29845120,14	111919,20	189795,00	77875,80
20.04.06	29767244,34	111627,17	189795,00	78167,83
20.05.06	29689076,51	111334,04	189795,00	78460,96
20.06.06	29610615,55	111039,81	189795,00	78755,19
20.07.06	29531860,36	110744,48	189795,00	79050,52
20.08.06	29452809,83	110448,04	189795,00	79346,96
20.09.06	29373462,87	110150,49	189795,00	79644,51
20.10.06	29293818,35	109851,82	189795,00	79943,18
20.11.06	29213875,17	109552,03	189795,00	80242,97
20.12.06	29133632,21	109251,12	189795,00	80543,88
20.01.07	29053088,33	108949,08	189795,00	80845,92
20.02.07	28972242,41	108645,91	189795,00	81149,09
20.03.07	28891093,32	108341,60	189795,00	81453,40
20.04.07	28809639,92	108036,15	189795,00	81758,85
20.05.07	28727881,07	107729,55	189795,00	82065,45
20.06.07	28645815,62	107421,81	189795,00	82373,19
20.07.07	28563442,43	107112,91	189795,00	82682,09
20.08.07	28480760,34	106802,85	189795,00	82992,15
20.09.07	28397768,19	106491,63	189795,00	83303,37
20.10.07	28314464,82	106179,24	189795,00	83615,76
20.11.07	28230849,06	105865,68	189795,00	83929,32
20.12.07	28146919,75	105550,95	189795,00	84244,05
20.01.08	28062675,70	105235,03	189795,00	84559,97
20.02.08	27978115,73	104917,93	189795,00	84877,07
20.03.08	27893238,66	104599,64	189795,00	85195,36
20.04.08	27808043,31	104280,16	189795,00	85514,84
20.05.08	27722528,47	103959,48	189795,00	85835,52
20.06.08	27636692,95	103637,60	189795,00	86157,40
20.07.08	27550535,55	103314,51	189795,00	86480,49
20.08.08	27464055,06	102990,21	189795,00	86804,79
20.09.08	27377250,27	102664,69	189795,00	87130,31
20.10.08	27290119,95	102337,95	189795,00	87457,05
20.11.08	27202662,90	102009,99	189795,00	87785,01
20.12.08	27114877,89	101680,79	189795,00	88114,21
20.01.09	27026763,68	101350,36	189795,00	88444,64
20.02.09	26938319,05	101018,70	189795,00	88776,30
20.03.09	26849542,74	100685,79	189795,00	89109,21
20.04.09	26760433,53	100351,63	189795,00	89443,37
20.05.09	26670990,15	100016,21	189795,00	89778,79

20.06.09	26581211,37	99679,54	189795,00	90115,46
20.07.09	26491095,91	99341,61	189795,00	90453,39
20.08.09	26400642,52	99002,41	189795,00	90792,59
20.09.09	26309849,93	98661,94	189795,00	91133,06
20.10.09	26218716,87	98320,19	189795,00	91474,81
20.11.09	26127242,05	97977,16	189795,00	91817,84
20.12.09	26035424,21	97632,84	189795,00	92162,16
20.01.10	25943262,05	97287,23	189795,00	92507,77
20.02.10	25850754,29	96940,33	189795,00	92854,67
20.03.10	25757899,61	96592,12	189795,00	93202,88
20.04.10	25664696,74	96242,61	189795,00	93552,39
20.05.10	25571144,35	95891,79	189795,00	93903,21
20.06.10	25477241,14	95539,65	189795,00	94255,35
20.07.10	25382985,80	95186,20	189795,00	94608,80
20.08.10	25288376,99	94831,41	189795,00	94963,59
20.09.10	25193413,41	94475,30	189795,00	95319,70
20.10.10	25098093,71	94117,85	189795,00	95677,15
20.11.10	25002416,56	93759,06	189795,00	96035,94
20.12.10	24906380,62	93398,93	189795,00	96396,07
20.01.11	24809984,55	93037,44	189795,00	96757,56
20.02.11	24713226,99	92674,60	189795,00	97120,40
20.03.11	24616106,59	92310,40	189795,00	97484,60
20.04.11	24518621,99	91944,83	189795,00	97850,17
20.05.11	24420771,82	91577,89	189795,00	98217,11
20.06.11	24322554,72	91209,58	189795,00	98585,42
20.07.11	24223969,30	90839,88	189795,00	98955,12
20.08.11	24125014,18	90468,80	189795,00	99326,20
20.09.11	24025687,99	90096,33	189795,00	99698,67
20.10.11	23925989,32	89722,46	189795,00	100072,54
20.11.11	23825916,78	89347,19	189795,00	100447,81
20.12.11	23725468,96	88970,51	189795,00	100824,49
20.01.12	23624644,47	88592,42	189795,00	101202,58
20.02.12	23523441,89	88212,91	189795,00	101582,09
20.03.12	23421859,80	87831,97	189795,00	101963,03
20.04.12	23319896,77	87449,61	189795,00	102345,39
20.05.12	23217551,38	87065,82	189795,00	102729,18
20.06.12	23114822,20	86680,58	189795,00	103114,42
20.07.12	23011707,78	86293,90	189795,00	103501,10
20.08.12	22908206,69	85905,78	189795,00	103889,22
20.09.12	22804317,46	85516,19	189795,00	104278,81
20.10.12	22700038,65	85125,14	189795,00	104669,86
20.11.12	22595368,80	84732,63	189795,00	105062,37
20.12.12	22490306,43	84338,65	189795,00	105456,35
20.01.13	22384850,08	83943,19	189795,00	105851,81
20.02.13	22278998,27	83546,24	189795,00	106248,76
20.03.13	22172749,51	83147,81	189795,00	106647,19
20.04.13	22066102,32	82747,88	189795,00	107047,12
20.05.13	21959055,21	82346,46	189795,00	107448,54
20.06.13	21851606,66	81943,52	189795,00	107851,48

20.07.13	21743755,19	81539,08	189795,00	108255,92
20.08.13	21635499,27	81133,12	189795,00	108661,88
20.09.13	21526837,39	80725,64	189795,00	109069,36
20.10.13	21417768,03	80316,63	189795,00	109478,37
20.11.13	21308289,66	79906,09	189795,00	109888,91
20.12.13	21198400,75	79494,00	189795,00	110301,00
20.01.14	21088099,75	79080,37	189795,00	110714,63
20.02.14	20977385,13	78665,19	189795,00	111129,81
20.03.14	20866255,32	78248,46	189795,00	111546,54
20.04.14	20754708,78	77830,16	189795,00	111964,84
20.05.14	20642743,94	77410,29	189795,00	112384,71
20.06.14	20530359,23	76988,85	189795,00	112806,15
20.07.14	20417553,07	76565,82	189795,00	113229,18
20.08.14	20304323,90	76141,21	189795,00	113653,79
20.09.14	20190670,11	75715,01	189795,00	114079,99
20.10.14	20076590,12	75287,21	189795,00	114507,79
20.11.14	19962082,34	74857,81	189795,00	114937,19
20.12.14	19847145,15	74426,79	189795,00	115368,21
20.01.15	19731776,94	73994,16	189795,00	115800,84
20.02.15	19615976,10	73559,91	189795,00	116235,09
20.03.15	19499741,01	73124,03	189795,00	116670,97
20.04.15	19383070,04	72686,51	189795,00	117108,49
20.05.15	19265961,56	72247,36	189795,00	117547,64
20.06.15	19148413,91	71806,55	189795,00	117988,45
20.07.15	19030425,46	71364,10	189795,00	118430,90
20.08.15	18911994,56	70919,98	189795,00	118875,02
20.09.15	18793119,54	70474,20	189795,00	119320,80
20.10.15	18673798,74	70026,75	189795,00	119768,25
20.11.15	18554030,48	69577,61	189795,00	120217,39
20.12.15	18433813,10	69126,80	189795,00	120668,20
20.01.16	18313144,90	68674,29	189795,00	121120,71
20.02.16	18192024,19	68220,09	189795,00	121574,91
20.03.16	18070449,28	67764,18	189795,00	122030,82
20.04.16	17948418,46	67306,57	189795,00	122488,43
20.05.16	17825930,03	66847,24	189795,00	122947,76
20.06.16	17702982,27	66386,18	189795,00	123408,82
20.07.16	17579573,45	65923,40	189795,00	123871,60
20.08.16	17455701,85	65458,88	189795,00	124336,12
20.09.16	17331365,74	64992,62	189795,00	124802,38
20.10.16	17206563,36	64524,61	189795,00	125270,39
20.11.16	17081292,97	64054,85	189795,00	125740,15
20.12.16	16955552,82	63583,32	189795,00	126211,68
20.01.17	16829341,14	63110,03	189795,00	126684,97
20.02.17	16702656,17	62634,96	189795,00	127160,04
20.03.17	16575496,13	62158,11	189795,00	127636,89
20.04.17	16447859,24	61679,47	189795,00	128115,53
20.05.17	16319743,72	61199,04	189795,00	128595,96
20.06.17	16191147,75	60716,80	189795,00	129078,20
20.07.17	16062069,56	60232,76	189795,00	129562,24

20.08.17	15932507,32	59746,90	189795,00	130048,10
20.09.17	15802459,22	59259,22	189795,00	130535,78
20.10.17	15671923,44	58769,71	189795,00	131025,29
20.11.17	15540898,16	58278,37	189795,00	131516,63
20.12.17	15409381,52	57785,18	189795,00	132009,82
20.01.18	15277371,71	57290,14	189795,00	132504,86
20.02.18	15144866,85	56793,25	189795,00	133001,75
20.03.18	15011865,10	56294,49	189795,00	133500,51
20.04.18	14878364,59	55793,87	189795,00	134001,13
20.05.18	14744363,46	55291,36	189795,00	134503,64
20.06.18	14609859,82	54786,97	189795,00	135008,03
20.07.18	14474851,80	54280,69	189795,00	135514,31
20.08.18	14339337,49	53772,52	189795,00	136022,48
20.09.18	14203315,01	53262,43	189795,00	136532,57
20.10.18	14066782,44	52750,43	189795,00	137044,57
20.11.18	13929737,87	52236,52	189795,00	137558,48
20.12.18	13792179,39	51720,67	189795,00	138074,33
20.01.19	13654105,06	51202,89	189795,00	138592,11
20.02.19	13515512,96	50683,17	189795,00	139111,83
20.03.19	13376401,13	50161,50	189795,00	139633,50
20.04.19	13236767,64	49637,88	189795,00	140157,12
20.05.19	13096610,51	49112,29	189795,00	140682,71
20.06.19	12955927,80	48584,73	189795,00	141210,27
20.07.19	12814717,53	48055,19	189795,00	141739,81
20.08.19	12672977,72	47523,67	189795,00	142271,33
20.09.19	12530706,39	46990,15	189795,00	142804,85
20.10.19	12387901,54	46454,63	189795,00	143340,37
20.11.19	12244561,17	45917,10	189795,00	143877,90
20.12.19	12100683,27	45377,56	189795,00	144417,44
20.01.20	11956265,84	44836,00	189795,00	144959,00
20.02.20	11811306,83	44292,40	189795,00	145502,60
20.03.20	11665804,23	43746,77	189795,00	146048,23
20.04.20	11519756,00	43199,08	189795,00	146595,92
20.05.20	11373160,08	42649,35	189795,00	147145,65
20.06.20	11226014,44	42097,55	189795,00	147697,45
20.07.20	11078316,99	41543,69	189795,00	148251,31
20.08.20	10930065,68	40987,75	189795,00	148807,25
20.09.20	10781258,42	40429,72	189795,00	149365,28
20.10.20	10631893,14	39869,60	189795,00	149925,40
20.11.20	10481967,74	39307,38	189795,00	150487,62
20.12.20	10331480,12	38743,05	189795,00	151051,95
20.01.21	10180428,17	38176,61	189795,00	151618,39
20.02.21	10028809,78	37608,04	189795,00	152186,96
20.03.21	9876622,81	37037,34	189795,00	152757,66
20.04.21	9723865,15	36464,49	189795,00	153330,51
20.05.21	9570534,64	35889,50	189795,00	153905,50
20.06.21	9416629,15	35312,36	189795,00	154482,64
20.07.21	9262146,51	34733,05	189795,00	155061,95
20.08.21	9107084,56	34151,57	189795,00	155643,43

20.09.21	8951441,13	33567,90	189795,00	156227,10
20.10.21	8795214,03	32982,05	189795,00	156812,95
20.11.21	8638401,08	32394,00	189795,00	157401,00
20.12.21	8481000,09	31803,75	189795,00	157991,25
20.01.22	8323008,84	31211,28	189795,00	158583,72
20.02.22	8164425,12	30616,59	189795,00	159178,41
20.03.22	8005246,71	30019,68	189795,00	159775,32
20.04.22	7845471,39	29420,52	189795,00	160374,48
20.05.22	7685096,91	28819,11	189795,00	160975,89
20.06.22	7524121,02	28215,45	189795,00	161579,55
20.07.22	7362541,47	27609,53	189795,00	162185,47
20.08.22	7200356,00	27001,34	189795,00	162793,66
20.09.22	7037562,34	26390,86	189795,00	163404,14
20.10.22	6874158,20	25778,09	189795,00	164016,91
20.11.22	6710141,29	25163,03	189795,00	164631,97
20.12.22	6545509,32	24545,66	189795,00	165249,34
20.01.23	6380259,98	23925,97	189795,00	165869,03
20.02.23	6214390,96	23303,97	189795,00	166491,03
20.03.23	6047899,92	22679,62	189795,00	167115,38
20.04.23	5880784,55	22052,94	189795,00	167742,06
20.05.23	5713042,49	21423,91	189795,00	168371,09
20.06.23	5544671,40	20792,52	189795,00	169002,48
20.07.23	5375668,92	20158,76	189795,00	169636,24
20.08.23	5206032,67	19522,62	189795,00	170272,38
20.09.23	5035760,30	18884,10	189795,00	170910,90
20.10.23	4864849,40	18243,19	189795,00	171551,81
20.11.23	4693297,58	17599,87	189795,00	172195,13
20.12.23	4521102,45	16954,13	189795,00	172840,87
20.01.24	4348261,58	16305,98	189795,00	173489,02
20.02.24	4174772,56	15655,40	189795,00	174139,60
20.03.24	4000632,96	15002,37	189795,00	174792,63
20.04.24	3825840,34	14346,90	189795,00	175448,10
20.05.24	3650392,24	13688,97	189795,00	176106,03
20.06.24	3474286,21	13028,57	189795,00	176766,43
20.07.24	3297519,78	12365,70	189795,00	177429,30
20.08.24	3120090,48	11700,34	189795,00	178094,66
20.09.24	2941995,82	11032,48	189795,00	178762,52
20.10.24	2763233,30	10362,12	189795,00	179432,88
20.11.24	2583800,43	9689,25	189795,00	180105,75
20.12.24	2403694,68	9013,86	189795,00	180781,14
20.01.25	2222913,53	8335,93	189795,00	181459,07
20.02.25	2041454,46	7655,45	189795,00	182139,55
20.03.25	1859314,91	6972,43	189795,00	182822,57
20.04.25	1676492,35	6286,85	189795,00	183508,15
20.05.25	1492984,19	5598,69	189795,00	184196,31
20.06.25	1308787,88	4907,95	189795,00	184887,05
20.07.25	1123900,84	4214,63	189795,00	185580,37
20.08.25	938320,47	3518,70	189795,00	186276,30
20.09.25	752044,17	2820,17	189795,00	186974,83

20.10.25	565069,33	2119,01	189795,00	187675,99
20.11.25	377393,34	1415,23	189795,00	188379,77
20.12.25	189013,57	708,80	189722,37	189013,57
SUMA		15550727,37	45550727,37	30000000,00

Postup výpočtu:

Měsíční úroková sazba: $(0,045 \cdot 30 / 360) = 0,00375$

Měsíční splátka úvěru:

$$A = U \cdot \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$189.795 = 30.000.000 \cdot \{ [0,00375 \cdot (1+0,00375)^{240}] / [(1+0,00375)^{240} - 1] \}$$

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Položka	0	1	2	3	4	5	6
(1) Tržby z prodeje služeb		9 392 640	9 674 419	9 964 652	10 263 591	10 571 499	10 888 644
(2) Odpisy dlouhodobého majetku		1 723 640	3 460 146	3 460 146	3 460 146	3 460 148	1 230 621
(3) Osobní náklady		1 636 848	1 669 585	1 702 977	1 737 036	1 771 777	1 807 212
(4) Úroky z úvěru		777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540
(5) Ostatní náklady		4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
(6) Výsledek hospodaření		304 612	-1 182 852	-926 011	-661 131	-387 966	0
(7) Základ daně z příjmů		304 000	0	0	0	0	0
(8) Sazba daně z příjmů		22%	20%	18%	18%	18%	18%
(9) Daň z příjmů		66 880	0	0	0	0	0
(10) Výsledek hospodaření po zdanění		237 732	-1 182 852	-926 011	-661 131	-387 966	0
(11) Příjmy celkem (bez úroků)		1 183 832	1 499 754	1 756 595	2 021 475	2 294 642	453 081
(12) Příjmy celkem (s úroky)		1 961 372	2 277 294	2 534 135	2 799 015	3 072 182	1 230 621
(13) Kumulované příjmy (s úroky)		1 961 372	4 238 666	6 772 801	9 571 816	12 643 999	13 874 620
(14) Investiční náklady	73 923 775	0	0	0	0	0	0
(15) Cash flow	-73 923 775	1 183 832	1 499 754	1 756 595	2 021 475	2 294 642	453 081
(16) Kumulovaný cash flow	-73 923 775	-72 739 943	-71 240 189	-69 483 594	-67 462 119	-65 167 476	-64 714 395
(17) Diskontní faktor	1,00000	1,03250	1,06606	1,10070	1,13648	1,17341	1,21155
(18) Diskontovaný cash flow	-73923775	1146568,523	1406824,677	1595884,623	1778722,353	1955530,823	373968,9013
(19) Kumulovaný diskontovaný CF	-73923775	-72 777 206	-71 370 382	-69 774 497	-67 995 775	-66 040 244	-65 666 275

Diskontní míra	3,25 %
Doba úhrady	18,64 roku
Rentabilita investice	12,94 %
Účetní míra výnosnosti	14,86 %
Čistá současná hodnota	112938533,54
Vnitřní výnosové procento	6,81 %
Diskontovaná doba úhrady	26,72 let
Index rentability	2,53

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
7	8	9	10	11	12	13	14	15
11 215 303	11 551 762	11 898 315	12 255 265	12 622 923	13 001 610	13 391 659	13 793 408	14 207 211
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
1 843 357	1 880 224	1 917 828	1 956 185	1 995 309	2 035 215	2 075 919	2 117 437	2 159 786
777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
1 479 097	2 713 378	3 022 326	3 340 919	3 669 453	4 008 235	4 357 579	4 717 810	5 089 264
1 479 000	2 713 000	3 022 000	3 340 000	3 669 000	4 008 000	4 357 000	4 717 000	5 089 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
266 220	488 340	543 960	601 200	660 420	721 440	784 260	849 060	916 020
1 212 877	2 225 038	2 478 366	2 739 719	3 009 033	3 286 795	3 573 319	3 868 750	4 173 244
1 665 958	2 678 119	2 931 447	3 192 800	3 462 114	3 739 876	4 026 400	4 321 831	4 626 325
2 443 498	3 455 659	3 708 987	3 970 340	4 239 654	4 517 416	4 803 940	5 099 371	5 403 865
16 318 118	19 773 776	23 482 763	27 453 103	31 692 757	36 210 173	41 014 113	46 113 484	51 517 348
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 665 958	2 678 119	2 931 447	3 192 800	3 462 114	3 739 876	4 026 400	4 321 831	4 626 325
-63 048 437	-60 370 319	-57 438 872	-54 246 072	-50 783 958	-47 044 082	-43 017 682	-38 695 851	-34 069 527
1,25092	1,29158	1,33355	1,37689	1,42164	1,46785	1,51555	1,56481	1,61566
1331783,488	2073525,245	2198221,783	2318841,692	2435290,199	2547865,165	2656721,925	2761893,596	2863420,925
-64 334 492	-62 260 966	-60 062 745	-57 743 903	-55 308 613	-52 760 748	-50 104 026	-47 342 132	-44 478 711

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
16	17	18	19	20	21	22	23	24
14 633 427	15 072 430	15 524 603	15 990 341	16 470 051	16 964 153	17 473 077	17 997 270	18 537 188
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
2 202 982	2 247 042	2 291 982	2 337 822	2 384 578	2 432 270	2 480 915	2 530 534	2 581 144
777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
5 472 284	5 867 227	6 274 459	6 694 358	7 127 312	8 351 262	8 811 541	9 286 115	9 775 422
5 472 000	5 867 000	6 274 000	6 694 000	7 127 000	8 351 000	8 811 000	9 286 000	9 775 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
984 960	1 056 060	1 129 320	1 204 920	1 282 860	1 503 180	1 585 980	1 671 480	1 759 500
4 487 324	4 811 167	5 145 139	5 489 438	5 844 452	6 848 082	7 225 561	7 614 635	8 015 922
4 940 405	5 264 248	5 598 220	5 942 519	6 297 533	8 078 703	8 456 182	8 845 256	9 246 543
5 717 945	6 041 788	6 375 760	6 720 059	7 075 073	8 078 703	8 456 182	8 845 256	9 246 543
57 235 294	63 277 082	69 652 842	76 372 901	83 447 974	91 526 676	99 982 858	108 828 114	118 074 657
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 940 405	5 264 248	5 598 220	5 942 519	6 297 533	8 078 703	8 456 182	8 845 256	9 246 543
-29 129 121	-23 864 873	-18 266 653	-12 324 134	-6 026 601	2 052 101	10 508 283	19 353 539	28 600 082
1,66817	1,72239	1,77837	1,83616	1,89584	1,95745	2,02107	2,08675	2,15457
2961567,278	3056365,891	3147957,845	3236379,355	3321767,415	4127150,957	4184012,595	4238761,772	4291587,337
-41 517 144	-38 460 778	-35 312 820	-32 076 441	-28 754 673	-24 627 522	-20 443 510	-16 204 748	-11 913 161

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
25	26	27	28	29	30	31	32	33
19 093 303	19 666 102	20 256 085	20 863 768	21 489 681	22 134 371	22 798 403	23 482 355	24 186 825
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
2 632 767	2 685 423	2 739 131	2 793 914	2 849 792	2 906 788	2 964 924	3 024 222	3 084 706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
10 279 915	10 800 059	11 336 333	11 889 233	12 459 268	13 046 963	13 652 858	14 277 512	14 921 498
10 279 000	10 800 000	11 336 000	11 889 000	12 459 000	13 046 000	13 652 000	14 277 000	14 921 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
1 850 220	1 944 000	2 040 480	2 140 020	2 242 620	2 348 280	2 457 360	2 569 860	2 685 780
8 429 695	8 856 059	9 295 853	9 749 213	10 216 648	10 698 683	11 195 498	11 707 652	12 235 718
9 660 316	10 086 680	10 526 474	10 979 834	11 447 269	11 929 304	12 426 119	12 938 273	13 466 339
9 660 316	10 086 680	10 526 474	10 979 834	11 447 269	11 929 304	12 426 119	12 938 273	13 466 339
127 734 973	137 821 653	148 348 127	159 327 961	170 775 230	182 704 534	195 130 653	208 068 926	221 535 264
0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 660 316	10 086 680	10 526 474	10 979 834	11 447 269	11 929 304	12 426 119	12 938 273	13 466 339
38 260 398	48 347 078	58 873 552	69 853 386	81 300 655	93 229 959	105 656 078	118 594 351	132 060 689
2,22460	2,29690	2,37155	2,44862	2,52820	2,61037	2,69521	2,78280	2,87324
4342499,949	4391437,046	4438654,139	4484087,669	4527830,28	4569969,292	4610453,412	4649372,757	4686812,135
-7 570 661	-3 179 224	1 259 430	5 743 518	10 271 348	14 841 318	19 451 771	24 101 144	28 787 956

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
34	35	36	37	38	39	40	41	42
24 912 430	25 659 803	26 429 597	27 222 485	28 039 160	28 880 334	29 746 744	30 639 147	31 558 321
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
3 146 401	3 209 329	3 273 515	3 338 986	3 405 765	3 473 881	3 543 358	3 614 225	3 686 510
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
15 585 408	16 269 853	16 975 461	17 702 878	18 452 773	19 225 833	20 022 765	20 844 300	21 691 190
15 585 000	16 269 000	16 975 000	17 702 000	18 452 000	19 225 000	20 022 000	20 844 000	21 691 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
2 805 300	2 928 420	3 055 500	3 186 360	3 321 360	3 460 500	3 603 960	3 751 920	3 904 380
12 780 108	13 341 433	13 919 961	14 516 518	15 131 413	15 765 333	16 418 805	17 092 380	17 786 810
14 010 729	14 572 054	15 150 582	15 747 139	16 362 034	16 995 954	17 649 426	18 323 001	19 017 431
14 010 729	14 572 054	15 150 582	15 747 139	16 362 034	16 995 954	17 649 426	18 323 001	19 017 431
235 545 994	250 118 048	265 268 630	281 015 769	297 377 804	314 373 757	332 023 184	350 346 185	369 363 616
0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 010 729	14 572 054	15 150 582	15 747 139	16 362 034	16 995 954	17 649 426	18 323 001	19 017 431
146 071 419	160 643 473	175 794 055	191 541 194	207 903 229	224 899 182	242 548 609	260 871 610	279 889 041
2,96662	3,06304	3,16258	3,26537	3,37149	3,48107	3,59420	3,71101	3,83162
4722790,651	4757389,063	4790569,439	4822468,959	4853052,68	4882398,1	4910527,831	4937466,248	4963286,222
33 510 747	38 268 136	43 058 705	47 881 174	52 734 227	57 616 625	62 527 153	67 464 619	72 427 905

2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
43	44	45	46	47	48	49	50
32 505 071	33 480 223	34 484 629	35 519 168	36 584 743	37 682 286	38 812 754	39 977 137
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 625
3 760 240	3 835 445	3 912 154	3 990 397	4 070 205	4 151 609	4 234 641	4 319 334
0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
22 564 210	23 464 157	24 391 855	25 348 151	26 333 918	27 350 056	28 397 492	29 477 178
22 564 000	23 464 000	24 391 000	25 348 000	26 333 000	27 350 000	28 397 000	29 477 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
4 061 520	4 223 520	4 390 380	4 562 640	4 739 940	4 923 000	5 111 460	5 305 860
18 502 690	19 240 637	20 001 475	20 785 511	21 593 978	22 427 056	23 286 032	24 171 318
19 733 311	20 471 258	21 232 096	22 016 132	22 824 599	23 657 677	24 516 653	25 401 943
19 733 311	20 471 258	21 232 096	22 016 132	22 824 599	23 657 677	24 516 653	25 401 943
389 096 927	409 568 185	430 800 281	452 816 412	475 641 011	499 298 688	523 815 341	549 217 284
0	0	0	0	0	0	0	0
19 733 311	20 471 258	21 232 096	22 016 132	22 824 599	23 657 677	24 516 653	25 401 943
299 622 352	320 093 610	341 325 706	363 341 837	386 166 436	409 824 113	434 340 766	459 742 709
3,95615	4,08472	4,21748	4,35454	4,49607	4,64219	4,79306	4,94884
4988010,5	5011663,197	5034312,261	5055897,225	5076569,254	5096232,118	5115030,522	5132913,229
77 415 916	82 427 579	87 461 891	92 517 788	97 594 358	102 690 590	107 805 620	112 938 534

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Položka	0	1	2	3	4	5	6
(1) Tržby z prodeje služeb		7 631 520	7 784 150	7 939 833	8 098 630	8 260 603	8 425 815
(2) Odpisy dlouhodobého majetku		1 723 640	3 460 146	3 460 146	3 460 146	3 460 148	1 230 621
(3) Osobní náklady		1 636 848	1 669 585	1 702 977	1 737 036	1 771 777	1 807 212
(4) Úroky z úvěru		777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540
(5) Ostatní náklady		4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
(6) Výsledek hospodaření		-1 456 508	-3 073 121	-2 950 829	-2 826 092	-2 698 862	-339 559
(7) Základ daně z příjmů		0	0	0	0	0	0
(8) Sazba daně z příjmů		22%	20%	18%	18%	18%	18%
(9) Daň z příjmů		0	0	0	0	0	0
(10) Výsledek hospodaření po zdanění		-1 456 508	-3 073 121	-2 950 829	-2 826 092	-2 698 862	-339 559
(11) Příjmy celkem (bez úroků)		-510 408	-390 515	-268 223	-143 486	-16 254	113 522
(12) Příjmy celkem (s úroky)		267 132	387 025	509 317	634 054	761 286	891 062
(13) Kumulované příjmy (s úroky)		267 132	654 157	1 163 474	1 797 528	2 558 814	3 449 876
(14) Investiční náklady	73 923 775	0	0	0	0	0	0
(15) Cash flow	-73 923 775	-510 408	-390 515	-268 223	-143 486	-16 254	113 522
(16) Kumulovaný cash flow	-73 923 775	-74 434 183	-74 824 698	-75 092 921	-75 236 407	-75 252 661	-75 139 139
(17) Diskontní faktor	1,00000	1,03250	1,06606	1,10070	1,13648	1,17341	1,21155
(18) Diskontovaný cash flow	-73 923 775	-494 342	-366 317	-243 684	-126 255	-13 852	93 700
(19) Kumulovaný diskontovaný CF	-73 923 775	-74 418 117	-74 784 434	-75 028 117	-75 154 373	-75 168 225	-75 074 525

Diskontní míra	3,25 %
Doba úhrady	30,76 roku
Rentabilita investice	3,75 %
Účetní míra výnosnosti	5,67 %
Čistá současná hodnota	-10 546 342 Kč
Vnitřní výnosové procento	2,78 %
Diskontovaná doba úhrady	více než 50 let
Index rentability	0,86 %

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
7	8	9	10	11	12	13	14	15
8 594 331	8 766 218	8 941 542	9 120 373	9 302 780	9 488 836	9 678 613	9 872 185	10 069 629
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
1 843 357	1 880 224	1 917 828	1 956 185	1 995 309	2 035 215	2 075 919	2 117 437	2 159 786
777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
-207 187	-72 167	0	0	0	225 858	644 533	796 586	951 681
0	0	0	0	0	225 000	644 000	796 000	951 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
0	0	0	0	0	40 500	115 920	143 280	171 180
-207 187	-72 167	0	0	0	185 358	528 613	653 306	780 501
245 894	380 914	453 081	453 081	453 081	638 439	981 694	1 106 387	1 233 582
1 023 434	1 158 454	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 415 979	1 759 234	1 883 927	2 011 122
4 473 310	5 631 764	6 862 385	8 093 006	9 323 627	10 739 606	12 498 840	14 382 767	16 393 890
0	0	0	0	0	0	0	0	0
245 894	380 914	453 081	453 081	453 081	638 439	981 694	1 106 387	1 233 582
-74 893 245	-74 512 331	-74 059 250	-73 606 169	-73 153 088	-72 514 649	-71 532 955	-70 426 568	-69 192 985
1,25092	1,29158	1,33355	1,37689	1,42164	1,46785	1,51555	1,56481	1,61566
196 570	294 921	339 755	329 060	318 702	434 949	647 747	707 044	763 514
-74 877 954	-74 583 033	-74 243 278	-73 914 218	-73 595 516	-73 160 567	-72 512 820	-71 805 776	-71 042 262

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
16	17	18	19	20	21	22	23	24
10 271 021	10 476 442	10 685 970	10 899 690	11 117 684	11 340 037	11 566 838	11 798 175	12 034 138
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
2 202 982	2 247 042	2 291 982	2 337 822	2 384 578	2 432 270	2 480 915	2 530 534	2 581 144
777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
1 109 878	1 271 239	1 435 827	1 603 707	1 774 944	2 727 146	2 905 302	3 087 020	3 272 373
1 109 000	1 271 000	1 435 000	1 603 000	1 774 000	2 727 000	2 905 000	3 087 000	3 272 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
199 620	228 780	258 300	288 540	319 320	490 860	522 900	555 660	588 960
910 258	1 042 459	1 177 527	1 315 167	1 455 624	2 236 286	2 382 402	2 531 360	2 683 413
1 363 339	1 495 540	1 630 608	1 768 248	1 908 705	3 466 907	3 613 023	3 761 981	3 914 034
2 140 879	2 273 080	2 408 148	2 545 788	2 686 245	3 466 907	3 613 023	3 761 981	3 914 034
18 534 769	20 807 849	23 215 997	25 761 785	28 448 030	31 914 937	35 527 960	39 289 941	43 203 975
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 363 339	1 495 540	1 630 608	1 768 248	1 908 705	3 466 907	3 613 023	3 761 981	3 914 034
-67 829 646	-66 334 106	-64 703 498	-62 935 250	-61 026 545	-57 559 638	-53 946 615	-50 184 634	-46 270 600
1,66817	1,72239	1,77837	1,83616	1,89584	1,95745	2,02107	2,08675	2,15457
817 265	868 294	916 914	963 013	1 006 787	1 771 132	1 787 678	1 802 790	1 816 616
-70 224 996	-69 356 702	-68 439 788	-67 476 776	-66 469 989	-64 698 856	-62 911 178	-61 108 388	-59 291 772

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
25	26	27	28	29	30	31	32	33
12 274 821	12 520 317	12 770 724	13 026 138	13 286 661	13 552 394	13 823 442	14 099 911	14 381 909
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
2 632 767	2 685 423	2 739 131	2 793 914	2 849 792	2 906 788	2 964 924	3 024 222	3 084 706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
3 461 433	3 654 274	3 850 972	4 051 604	4 256 248	4 464 985	4 677 898	4 895 068	5 116 582
3 461 000	3 654 000	3 850 000	4 051 000	4 256 000	4 464 000	4 677 000	4 895 000	5 116 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
622 980	657 720	693 000	729 180	766 080	803 520	841 860	881 100	920 880
2 838 453	2 996 554	3 157 972	3 322 424	3 490 168	3 661 465	3 836 038	4 013 968	4 195 702
4 069 074	4 227 175	4 388 593	4 553 045	4 720 789	4 892 086	5 066 659	5 244 589	5 426 323
4 069 074	4 227 175	4 388 593	4 553 045	4 720 789	4 892 086	5 066 659	5 244 589	5 426 323
47 273 048	51 500 223	55 888 816	60 441 860	65 162 650	70 054 736	75 121 395	80 365 984	85 792 306
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 069 074	4 227 175	4 388 593	4 553 045	4 720 789	4 892 086	5 066 659	5 244 589	5 426 323
-42 201 527	-37 974 352	-33 585 759	-29 032 715	-24 311 925	-19 419 839	-14 353 180	-9 108 591	-3 682 269
2,22460	2,29690	2,37155	2,44862	2,52820	2,61037	2,69521	2,78280	2,87324
1 829 128	1 840 385	1 850 519	1 859 432	1 867 252	1 874 098	1 879 878	1 884 645	1 888 572
-57 462 644	-55 622 259	-53 771 740	-51 912 308	-50 045 057	-48 170 959	-46 291 080	-44 406 435	-42 517 863

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
34	35	36	37	38	39	40	41	42
14 669 547	14 962 938	15 262 197	15 567 441	15 878 790	16 196 366	16 520 293	16 850 699	17 187 713
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
3 146 401	3 209 329	3 273 515	3 338 986	3 405 765	3 473 881	3 543 358	3 614 225	3 686 510
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
5 342 526	5 572 989	5 808 061	6 047 835	6 292 404	6 541 864	6 796 314	7 055 853	7 320 582
5 342 000	5 572 000	5 808 000	6 047 000	6 292 000	6 541 000	6 796 000	7 055 000	7 320 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
961 560	1 002 960	1 045 440	1 088 460	1 132 560	1 177 380	1 223 280	1 269 900	1 317 600
4 380 966	4 570 029	4 762 621	4 959 375	5 159 844	5 364 484	5 573 034	5 785 953	6 002 982
5 611 587	5 800 650	5 993 242	6 189 996	6 390 465	6 595 105	6 803 655	7 016 574	7 233 603
5 611 587	5 800 650	5 993 242	6 189 996	6 390 465	6 595 105	6 803 655	7 016 574	7 233 603
91 403 893	97 204 543	103 197 785	109 387 780	115 778 245	122 373 350	129 177 005	136 193 578	143 427 181
0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 611 587	5 800 650	5 993 242	6 189 996	6 390 465	6 595 105	6 803 655	7 016 574	7 233 603
1 929 318	7 729 968	13 723 210	19 913 205	26 303 670	32 898 775	39 702 430	46 719 003	53 952 606
2,96662	3,06304	3,16258	3,26537	3,37149	3,48107	3,59420	3,71101	3,83162
1 891 575	1 893 758	1 895 045	1 895 650	1 895 440	1 894 564	1 892 953	1 890 743	1 887 870
-40 626 288	-38 732 529	-36 837 484	-34 941 834	-33 046 394	-31 151 829	-29 258 876	-27 368 133	-25 480 262

2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
43	44	45	46	47	48	49	50
17 531 467	17 882 096	18 239 738	18 604 533	18 976 624	19 356 156	19 743 279	20 138 145
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 625
3 760 240	3 835 445	3 912 154	3 990 397	4 070 205	4 151 609	4 234 641	4 319 334
0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
7 590 606	7 866 031	8 146 964	8 433 515	8 725 798	9 023 926	9 328 017	9 638 186
7 590 000	7 866 000	8 146 000	8 433 000	8 725 000	9 023 000	9 328 000	9 638 000
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
1 366 200	1 415 880	1 466 280	1 517 940	1 570 500	1 624 140	1 679 040	1 734 840
6 224 406	6 450 151	6 680 684	6 915 575	7 155 298	7 399 786	7 648 977	7 903 346
7 455 027	7 680 772	7 911 305	8 146 196	8 385 919	8 630 407	8 879 598	9 133 971
7 455 027	7 680 772	7 911 305	8 146 196	8 385 919	8 630 407	8 879 598	9 133 971
150 882 208	158 562 980	166 474 285	174 620 481	183 006 400	191 636 808	200 516 406	209 650 377
0	0	0	0	0	0	0	0
7 455 027	7 680 772	7 911 305	8 146 196	8 385 919	8 630 407	8 879 598	9 133 971
61 407 633	69 088 405	76 999 710	85 145 906	93 531 825	102 162 233	111 041 831	120 175 802
3,95615	4,08472	4,21748	4,35454	4,49607	4,64219	4,79306	4,94884
1 884 415	1 880 365	1 875 838	1 870 734	1 865 167	1 859 124	1 852 594	1 845 681
-23 595 847	-21 715 482	-19 839 644	-17 968 909	-16 103 742	-14 244 618	-12 392 023	-10 546 342

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Položka	0	1	2	3	4	5	6
(1) Tržby z prodeje služeb		5 870 400	5 987 808	6 107 564	6 229 715	6 354 310	6 481 396
(2) Odpisy dlouhodobého majetku		1 723 640	3 460 146	3 460 146	3 460 146	3 460 148	1 230 621
(3) Osobní náklady		1 636 848	1 669 585	1 702 977	1 737 036	1 771 777	1 807 212
(4) Úroky z úvěru		777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540
(5) Ostatní náklady		4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
(6) Výsledek hospodaření		-3 217 628	-4 869 463	-4 783 098	-4 695 007	-4 605 155	-2 283 978
(7) Základ daně z příjmů		0	0	0	0	0	0
(8) Sazba daně z příjmů		22%	20%	18%	18%	18%	18%
(9) Daň z příjmů		0	0	0	0	0	0
(10) Výsledek hospodaření po zdanění		-3 217 628	-4 869 463	-4 783 098	-4 695 007	-4 605 155	-2 283 978
(11) Příjmy celkem (bez úroků)		-2 271 528	-2 186 857	-2 100 492	-2 012 401	-1 922 547	-1 830 897
(12) Příjmy celkem (s úroky)		-1 493 988	-1 409 317	-1 322 952	-1 234 861	-1 145 007	-1 053 357
(13) Kumulované příjmy (s úroky)		-1 493 988	-2 903 305	-4 226 257	-5 461 118	-6 606 125	-7 659 482
(14) Investiční náklady	73 923 775	0	0	0	0	0	0
(15) Cash flow	-73923775	-1 493 988	-1 409 317	-1 322 952	-1 234 861	-1 145 007	-1 053 357
(16) Kumulovaný cash flow	-73923775	-75 417 763	-76 827 080	-78 150 032	-79 384 893	-80 529 900	-81 583 257
(17) Diskontní faktor	1,00000	1,03250	1,06606	1,10070	1,13648	1,17341	1,21155
(18) Diskontovaný cash flow	-73923775	-1446961,743	-1321991,18	-1201915,871	-1086570,088	-975793,4585	-869430,7988
(19) Kumulovaný diskontovaný CF	-73923775	-75 370 737	-76 692 728	-77 894 644	-78 981 214	-79 957 007	-80 826 438

Diskontní míra	3,25 %
Doba úhrady	46,45 roku
Rentabilita investice	0,65 %
Účetní míra výnosnosti	2,57 %
Čistá současná hodnota	-52 280 353 Kč
Vnitřní výnosové procento	nelze spočítat
Diskontovaná doba úhrady	více jak 50 let
Index rentability	0,29 %

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
7	8	9	10	11	12	13	14	15
6 611 024	6 743 244	6 878 109	7 015 671	7 155 985	7 299 105	7 445 087	7 593 988	7 745 868
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
1 843 357	1 880 224	1 917 828	1 956 185	1 995 309	2 035 215	2 075 919	2 117 437	2 159 786
777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	777 540
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
-2 190 494	-2 095 140	-1 997 880	-1 898 674	-1 797 485	-1 694 271	-1 588 993	-1 481 610	-1 372 079
0	0	0	0	0	0	0	0	0
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-2 190 494	-2 095 140	-1 997 880	-1 898 674	-1 797 485	-1 694 271	-1 588 993	-1 481 610	-1 372 079
-1 737 413	-1 642 059	-1 544 799	-1 445 593	-1 344 404	-1 241 190	-1 135 912	-1 028 529	-918 998
-959 873	-864 519	-767 259	-668 053	-566 864	-463 650	-358 372	-250 989	-141 458
-8 619 355	-9 483 874	-10 251 133	-10 919 187	-11 486 050	-11 949 701	-12 308 073	-12 559 062	-12 700 520
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-959 873	-864 519	-767 259	-668 053	-566 864	-463 650	-358 372	-250 989	-141 458
-82 543 130	-83 407 649	-84 174 908	-84 842 962	-85 409 825	-85 873 476	-86 231 848	-86 482 837	-86 624 295
1,25092	1,29158	1,33355	1,37689	1,42164	1,46785	1,51555	1,56481	1,61566
-767331,947	-669351,6035	-575349,177	-485188,6336	-398738,3529	-315870,9866	-236463,3228	-160396,1544	-87554,15132
-81 593 770	-82 263 122	-82 838 471	-83 323 660	-83 722 398	-84 038 269	-84 274 732	-84 435 128	-84 522 682

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
16	17	18	19	20	21	22	23	24
7 900 785	8 058 801	8 219 977	8 384 377	8 552 064	8 723 106	8 897 568	9 075 519	9 257 029
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
2 202 982	2 247 042	2 291 982	2 337 822	2 384 578	2 432 270	2 480 915	2 530 534	2 581 144
777 540	777 540	777 540	777 540	777 540	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
-1 260 357	-1 146 401	-1 030 166	-911 606	-790 675	110 215	236 031	364 364	495 264
0	0	0	0	0	0	0	0	0
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-1 260 357	-1 146 401	-1 030 166	-911 606	-790 675	110 215	236 031	364 364	495 264
-807 276	-693 320	-577 085	-458 525	-337 594	1 340 836	1 466 652	1 594 985	1 725 885
-29 736	84 220	200 455	319 015	439 946	1 340 836	1 466 652	1 594 985	1 725 885
-12 730 257	-12 646 037	-12 445 582	-12 126 567	-11 686 621	-10 345 786	-8 879 134	-7 284 148	-5 558 263
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-29 736	84 220	200 455	319 015	439 946	1 340 836	1 466 652	1 594 985	1 725 885
-86 654 032	-86 569 812	-86 369 357	-86 050 342	-85 610 396	-84 269 561	-82 802 909	-81 207 923	-79 482 038
1,66817	1,72239	1,77837	1,83616	1,89584	1,95745	2,02107	2,08675	2,15457
-17825,73686	48897,03172	112718,5792	173739,9244	232058,7892	684990,0383	725681,1379	764337,7413	801033,0126
-84 540 508	-84 491 611	-84 378 893	-84 205 153	-83 973 094	-83 288 104	-82 562 423	-81 798 085	-80 997 052

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
25	26	27	28	29	30	31	32	33
9 442 170	9 631 013	9 823 634	10 020 106	10 220 508	10 424 919	10 633 417	10 846 085	11 063 007
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
2 632 767	2 685 423	2 739 131	2 793 914	2 849 792	2 906 788	2 964 924	3 024 222	3 084 706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
628 782	764 970	903 882	1 045 572	1 190 096	1 337 510	1 487 872	1 641 242	1 797 680
0	0	0	0	0	0	0	0	0
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
0	0	0	0	0	0	0	0	0
628 782	764 970	903 882	1 045 572	1 190 096	1 337 510	1 487 872	1 641 242	1 797 680
1 859 403	1 995 591	2 134 503	2 276 193	2 420 717	2 568 131	2 718 493	2 871 863	3 028 301
1 859 403	1 995 591	2 134 503	2 276 193	2 420 717	2 568 131	2 718 493	2 871 863	3 028 301
-3 698 861	-1 703 270	431 233	2 707 426	5 128 142	7 696 273	10 414 766	13 286 630	16 314 930
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 859 403	1 995 591	2 134 503	2 276 193	2 420 717	2 568 131	2 718 493	2 871 863	3 028 301
-77 622 636	-75 627 045	-73 492 542	-71 216 349	-68 795 633	-66 227 502	-63 509 009	-60 637 145	-57 608 845
2,22460	2,29690	2,37155	2,44862	2,52820	2,61037	2,69521	2,78280	2,87324
835837,7023	868820,225	900046,7339	929581,1933	957485,4491	983819,2963	1008640,545	1032005,085	1053966,945
-80 161 214	-79 292 394	-78 392 347	-77 462 766	-76 505 281	-75 521 461	-74 512 821	-73 480 816	-72 426 849

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
34	35	36	37	38	39	40	41	42
11 284 267	11 509 953	11 740 152	11 974 955	12 214 454	12 458 743	12 707 918	12 962 076	13 221 318
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621
3 146 401	3 209 329	3 273 515	3 338 986	3 405 765	3 473 881	3 543 358	3 614 225	3 686 510
0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
1 957 246	2 120 003	2 286 015	2 455 348	2 628 068	2 804 241	2 983 939	3 167 230	3 354 187
0	0	0	0	0	0	0	0	0
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 957 246	2 120 003	2 286 015	2 455 348	2 628 068	2 804 241	2 983 939	3 167 230	3 354 187
3 187 867	3 350 624	3 516 636	3 685 969	3 858 689	4 034 862	4 214 560	4 397 851	4 584 808
3 187 867	3 350 624	3 516 636	3 685 969	3 858 689	4 034 862	4 214 560	4 397 851	4 584 808
19 502 797	22 853 421	26 370 057	30 056 026	33 914 715	37 949 577	42 164 137	46 561 987	51 146 795
0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 187 867	3 350 624	3 516 636	3 685 969	3 858 689	4 034 862	4 214 560	4 397 851	4 584 808
-54 420 978	-51 070 354	-47 553 718	-43 867 749	-40 009 060	-35 974 198	-31 759 638	-27 361 788	-22 776 980
2,96662	3,06304	3,16258	3,26537	3,37149	3,48107	3,59420	3,71101	3,83162
1074578,356	1093889,806	1111950,097	1128806,4	1144504,307	1159087,88	1172599,705	1185080,935	1196571,338
-71 352 270	-70 258 381	-69 146 431	-68 017 624	-66 873 120	-65 714 032	-64 541 432	-63 356 351	-62 159 780

2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
43	44	45	46	47	48	49	50
13 485 744	13 755 459	14 030 568	14 311 179	14 597 403	14 889 351	15 187 138	15 490 881
1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 621	1 230 625
3 760 240	3 835 445	3 912 154	3 990 397	4 070 205	4 151 609	4 234 641	4 319 334
0	0	0	0	0	0	0	0
4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
3 544 883	3 739 393	3 937 793	4 140 162	4 346 577	4 557 121	4 771 876	4 990 922
0	0	0	0	0	0	0	0
18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
0	0	0	0	0	0	0	0
3 544 883	3 739 393	3 937 793	4 140 162	4 346 577	4 557 121	4 771 876	4 990 922
4 775 504	4 970 014	5 168 414	5 370 783	5 577 198	5 787 742	6 002 497	6 221 547
4 775 504	4 970 014	5 168 414	5 370 783	5 577 198	5 787 742	6 002 497	6 221 547
55 922 299	60 892 313	66 060 727	71 431 510	77 008 708	82 796 450	88 798 947	95 020 494
0	0	0	0	0	0	0	0
4 775 504	4 970 014	5 168 414	5 370 783	5 577 198	5 787 742	6 002 497	6 221 547
-18 001 476	-13 031 462	-7 863 048	-2 492 265	3 084 933	8 872 675	14 875 172	21 096 719
3,95615	4,08472	4,21748	4,35454	4,49607	4,64219	4,79306	4,94884
1207109,34	1216732,073	1225475,41	1233374,013	1240461,366	1246769,816	1252330,61	1257173,929
-60 952 671	-59 735 939	-58 510 463	-57 277 089	-56 036 628	-54 789 858	-53 537 527	-52 280 353